

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus in ruhiger Feldrandlage

Número da propriedade: 24059016



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

PREÇO DE COMPRA: 535.000 EUR • ÁREA: ca. 152 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 5 • ÁREA DO TERRENO: 524 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24059016	Preço de compra	535.000 EUR
Área	ca. 152 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	5	Modernização / Reciclagem	2018
Quartos	4	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Área útil	ca. 105 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1962	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Cozinha embutida, Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Gás	Procura final de energia	225.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.09.2034	Classificação energética	G
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel





Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



## IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Leading* REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

[www.von-poll.com/moerfelden-walldorf](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## O imóvel



**VP** VON POLL  
FINANCE

### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen





DEUTSCHLAND  
**TEST**

**HÖCHSTE  
REPUTATION**  
PRÄDIKAT  
„HERAUSRAGEND“  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS MONEY**

ANALYSE

FOCUS 18/24 | DEUTSCHLANDTEST.DE

**Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Uma primeira impressão

Das am Ortsrand von Walldorf errichtete Einfamilienhaus wurde 1977 umfangreich saniert und durch einen Anbau erweitert. Dieser besticht durch ein ca. 49 qm großes Wohnzimmer mit Innen- und Aussenkamin. Der Boden ist mit Marmorfliessen belegt. Die raumhohe Fensterfront sorgt für hervorragenden Lichteinfall. Die sowohl vom Wohn- als auch vom Esszimmer aus begehbar, teilüberdachte Terrasse ist nach Süd-Westen ausgerichtet. Sie verfügt über eine Fläche von rund 38 qm und führt in den angrenzenden Gartenbereich mit kleinem Teich. Das im Erdgeschoss gelegene Esszimmer ist zentrale Verbindung von Wohnzimmer, Küche und Arbeitszimmer. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich das als Tageslichtbad ausgebaute Gäste-WC mit bodengleicher Dusche, welches 2018 vollständig saniert wurde. Das Obergeschoss verfügt über zwei Schlafzimmer, eines davon mit Balkon und ein weiteres Duschbad. Der Spitzboden wurde zu einem Dachstudio mit einer wohnwirtschaftlichen Nutzfläche von ca. 24 qm ausgebaut. Diese ist nicht in der Wohnfläche enthalten. Das Kellergeschoss bietet neben den üblichen Funktionsräumen einen großzügigen Hobbyraum mit Kamin und Zugang zum Garten. Das Haus kann über zwei voneinander unabhängige Eingänge betreten werden. Eine auf dem Grundstück befindliche Garage und ein weiterer PKW-Stellplatz runden diese Offerte ab. Die Übergabe der Immobilie an den/die neuen Eigentümer ist zeitnah möglich.



Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Detalhes do equipamento

- freistehendes Einfamilienhaus
- ruhige, unverbautete Randlage
- umfangreich saniert (1977)
- ca. 49 qm großes Wohnzimmer mit Marmorboden und Innen- u. Aussenkamin
- große, teilüberdachte Süd-West Terrasse (ca. 38 qm)
- Einbauküche
- wohnwirtschaftlich ausgebauter Spitzboden (ca. 24 qm, nicht in der Wohnfläche enthalten)
- Garten mit Teich (Süd-West Ausrichtung)
- Brunnen
- Garage

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Tudo sobre a localização

Die Doppelstadt Mörfelden-Walldorf zeichnet sich durch ihre zentrale Lage im Rhein-Main-Gebiet, im Dreieck zwischen den südhessischen Großstädten Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden und südlich des Frankfurter Flughafens aus. Sowohl der Flughafen, als auch die Frankfurter Innenstadt sind schnell mit der S-Bahn, dem Bus, sowie mit dem Auto zu erreichen. Gleichzeitig ist die Stadt geprägt durch die umliegenden Wiesen und Wälder. So grenzt die Gemarkung an Mönchbruch, das ehemalige Jagdrevier der Landgrafen von Hessen-Darmstadt, heute zweitgrößtes Naturschutzgebiet Hessens und gefragtes Naherholungsgebiet. Zahlreiche Sportstätten, Vereine sowie der Walldorfer Badeseesee, der Langener Waldsee, als auch das Waldschwimmbad im Ortsteil Mörfelden tragen zu einem hohen Freizeitwert bei. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten und Schulen sind vor Ort vorhanden. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz (A5, A67, B44, B486 und L3113) ist sehr gut. Die Distanz nach Frankfurt/M., Wiesbaden, Darmstadt beträgt mit dem Auto ca. 15 Minuten, Frankfurt Flughafen ca. 10 Minuten und ca. 20 Minuten zur Internationalen Schule.

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número da propriedade: 24059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)