

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Stilvolles Refugium mit Traumgarten in bevorzugter Wohnlage

CODE DU BIEN: 25059029



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 795.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 204 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 775 m²

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25059029
Surface habitable	ca. 204 m²
Type de toiture	Toit en pavillon
Pièces	4
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	795.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2017
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 161 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel léger
Certification énergétique valable jusqu'au	03.08.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	199.70 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1968

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété

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

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

Leading REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Une première impression

In ruhigem und gediegenem Wohnumfeld mit gleichartiger Bebauung befindet sich dieser repräsentative Bungalow. In massiver Bauweise Ende der 60er Jahre errichtet, wurde die Immobilie in den Folgejahren erweitert und teilweise unterkellert. Mitte der 90er Jahre erfolgte eine Dachaufstockung. So bietet das Haus aktuell eine Wohnfläche von ca. 204 qm.

Zur Verfügung stehen derzeit 4 Zimmer, optional kann mit geringem Aufwand ein weiteres Zimmer wieder hergestellt werden. Das Dachgeschoss beherbergt 2 weitere, wohnlich ausgebaute Räume.

Zentrales Element des Hauses ist der großzügige Wohn-/Essbereich mit ca. 80 qm. Bodentiefe und wandbreite Fensterelemente öffnen den gesamten Raum zur Terrasse und zum Garten hin. So entsteht eine fließende Verbindung zur Außenanlage. Auch die übrigen Wohn-/Schlafräume verfügen über einen direkten Terrassenzugang. Das sonnenverwöhnte Grundstück sorgt für lichtdurchflutete Räume.

Ein absolutes Highlight dieser Immobilie ist der weitläufige, gärtnerisch gestaltete Außenbereich. Dieser ist vollständig hochwertig eingefriedet und bietet dadurch ein Höchstmaß an Privatsphäre. Eine Doppelgarage mit vorgelagerten Stellplätzen gehört ebenfalls zu dieser Liegenschaft.

Wenn Sie eine repräsentative Immobilie in gehobenem Wohnumfeld, in ruhiger und zugleich naturnaher Lage mit hervorragender Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Frankfurt am Main suchen, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Détails des commodités

- Einbauküche
- großer Wohn-/ Essbereich
- Gäste-WC
- großzügiges Badezimmer mit Tageslicht
- raumhohe- und breite Fensterfronten zum Garten
- ausgebautes Dachgeschoss
- teilunterkellert
- weitläufiges, nicht einsehbares Grundstück
- gärtnerisch gestaltete Gartenanlage
- Doppelgarage

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Tout sur l'emplacement

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 Badesee, 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.

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 199.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25059029 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com