

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Gepflegtes Reihenmittelhaus mit Süd-West Garten und Garage in ruhiger Wohnlage

*CODICE OGGETTO: 25059003*



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

PREZZO D'ACQUISTO: 478.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 210 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A colpo d'occhio

|                     |                        |
|---------------------|------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25059003               |
| Superficie netta    | ca. 126 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde            |
| Vani                | 5                      |
| Camere da letto     | 4                      |
| Bagni               | 1                      |
| Anno di costruzione | 1971                   |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage             |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 478.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Superficie lorda                   | ca. 50 m <sup>2</sup>                                                     |
| Caratteristiche                    | Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone                  |

CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 12.06.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 177.10 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1971                |

CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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



CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

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)



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





CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihemittelhaus, Baujahr 1971, befindet sich in einer ruhigen und grünen Wohnrandlage im Stadtteil Walldorf. Die Immobilie ist bis heute im Erstbesitz der Eigentümer und wird von diesen bewohnt. Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über ca. 126 qm Wohnfläche, verteilt über drei Etagen. Neben dem großzügigen Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und dem Garten stehen 4 Schlafzimmer zur Verfügung. Somit bietet es ausreichend Platz und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten für Familien oder Paare, die zusätzlich Raum für ein Homeoffice oder Gästezimmer benötigen. Das im Jahr 1991 sanierte Tageslicht-Badezimmer, sowie das separate Gäste-WC stehen für zeitgemäßen Komfort. Der Keller ist vollständig gefliest und bietet neben den üblichen Funktionsräumen die Möglichkeit eines großen Hobbyraumes mit Zugang zum Garten. Der Garten, die Terrasse und der Balkon sind nach Süd-Westen ausgerichtet. Damit sind viele vergnügliche Sonnenstunden im Freien und reichlich natürliches Licht in den Wohnräumen garantiert. Eine separate Garage rundet dieses Angebot ab.

Diese Immobilie bietet mit Ihrer Ausstattung und guten Pflegequalität eine hervorragende Basis für Ihre individuellen Wohnräume. Dank der ruhigen Wohnlage ist das Haus ideal für Menschen geeignet, die ein harmonisches Umfeld suchen ohne auf die Annehmlichkeiten einer hervorragenden Infrastruktur verzichten zu müssen.

Für detaillierte Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, um dieses gepflegte Haus mit all seinen Vorzügen persönlich kennenzulernen. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Hinweis: Derzeit ist die Immobilie noch von der Eigentümerin (84 Jahre alt) bewohnt, die das Haus gegen Zahlung einer angemessenen Miete/ Nutzungsentschädigung gerne weiter bewohnen möchte.

**CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Dettagli dei servizi

- gepflegtes Reihemittelhaus
- im Besitz und bewohnt von den Ersteigentümern
- ruhige Wohnlage
- 5 Zimmer
- Gäste-WC
- Balkon, Terrasse und Garten mit Süd-West Ausrichtung
- vollständig unterkellert
- Garage



**CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.6.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 177.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971.  
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.

**CODICE OGGETTO: 25059003 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

**Tel.:** +49 6105 - 27 67 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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