

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück in bevorzugter Wohnlage

Objektnummer: 24059007



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

KAUFPREIS: 725.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 122 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 624 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24059007
Wohnfläche	ca. 122 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1968
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	725.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2001
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 71 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergiebedarf	172.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	02.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

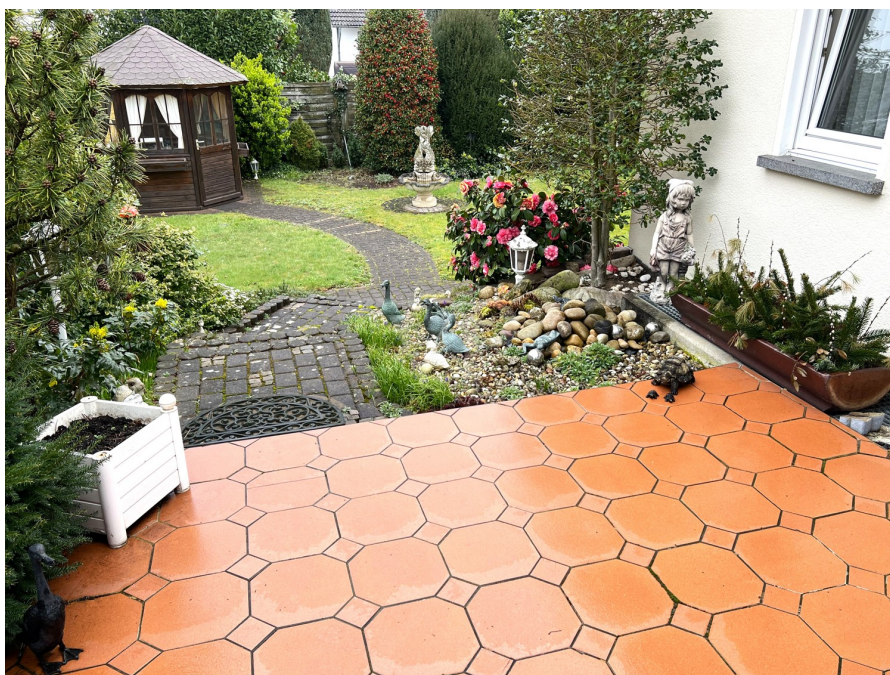
## Die Immobilie





Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



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)



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

## 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



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie

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)



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

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ein erster Eindruck

Das freistehende, vollständig unterkellerte Haus befindet sich auf einem über 600 m<sup>2</sup> großen, sehr gepflegten Grundstück in ruhiger Wohnlage von Walldorf. Der Bahnhof und sämtlich Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Das ursprünglich Ende der sechziger Jahre in massiver Bauweise errichtete Haus wurde 1993 um einen Wintergarten mit Fußbodenheizung erweitert. Somit stehen insgesamt ca. 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen mit derzeit 4 - 5 Zimmern und zwei Badezimmer zur Verfügung. Das vollständig geflieste Kellergeschoß bietet neben den üblichen Funktionsräumen einen ca. 26 m<sup>2</sup> großen Hobbyraum. Auch die Garage befindet sich hier, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Das Haus ist mit einer Öl-Zentralheizung ausgestattet, die 2001 erneuert wurde. Besonders hervorzuheben ist der weitläufige, liebevoll angelegte und gepflegte Garten, der das Haus umgibt. Hier werden Familien und Hobbygärtner große Freude haben. Insgesamt bietet diese Immobilie die ideale Kombination aus Raumangebot, wunderschönem Garten, ruhiger Wohnlage und hervorragender Infrastruktur.

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ausstattung und Details

- freistehendes Einfamilienhaus
- vollständig unterkellert
- Wintergarten mit Fußbodenheizung
- Garage im Haus
- großzügiges, sehr gepflegtes Grundstück
- ruhige, gewachsene Wohnlage Walldorf
- hervorragende Infrastruktur



Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2034. Endenergiebedarf beträgt 172.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. 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 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.

Objektnummer: 24059007 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)