

Mörsfeld – Mörsfeld

# Modernisierte Maisonette Wohnung mit tollem Ausblick!

Objektnummer: 24145216



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

KAUFPREIS: 149.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

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

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Auf einen Blick

|               |                       |
|---------------|-----------------------|
| Objektnummer  | 24145216              |
| Wohnfläche    | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung     |
| Etage         | 2                     |
| Zimmer        | 3                     |
| Schlafzimmer  | 1                     |
| Badezimmer    | 1                     |
| Baujahr       | 1992                  |
| Stellplatz    | 2 x Freiplatz         |

|                            |   |
|----------------------------|---|
| Kaufpreis                  | 149.000 EUR   |
| Wohnungstyp                | Maisonette  |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2018  |
| Zustand der Immobilie      | modernisiert  |
| Bauweise                   | Massiv  |
| Nutzfläche                 | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche   |

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                         |                             |
|----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis          | Verbrauchsausweis           |
| Wesentlicher Energieträger | Flüssiggas     | Endenergieverbrauch     | 119.80 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energieausweis gültig bis  | 23.05.2034     | Energie-Effizienzklasse | D                           |

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Die Immobilie



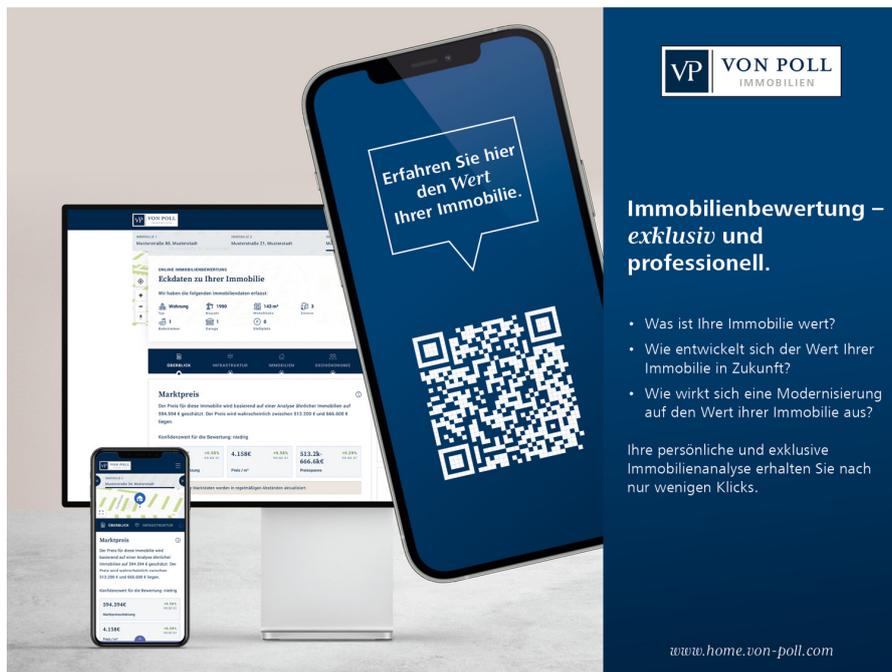
Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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



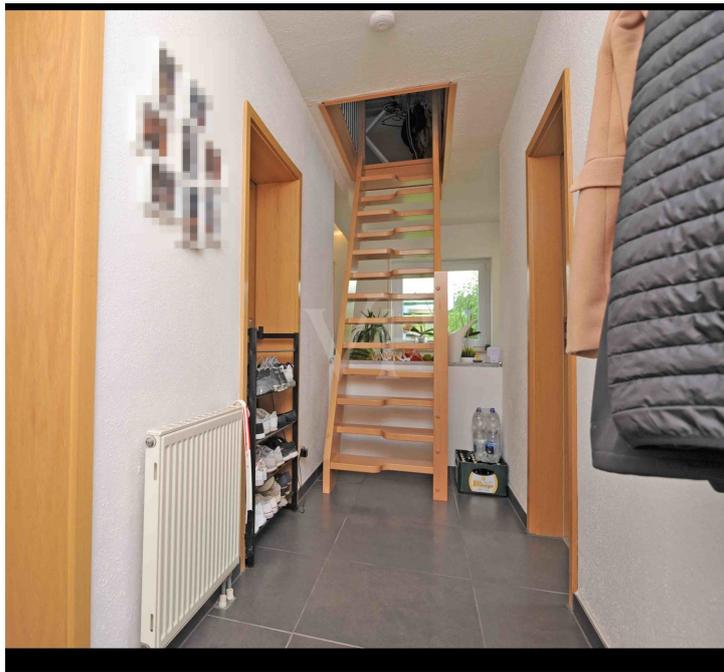
Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Die Immobilie



Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

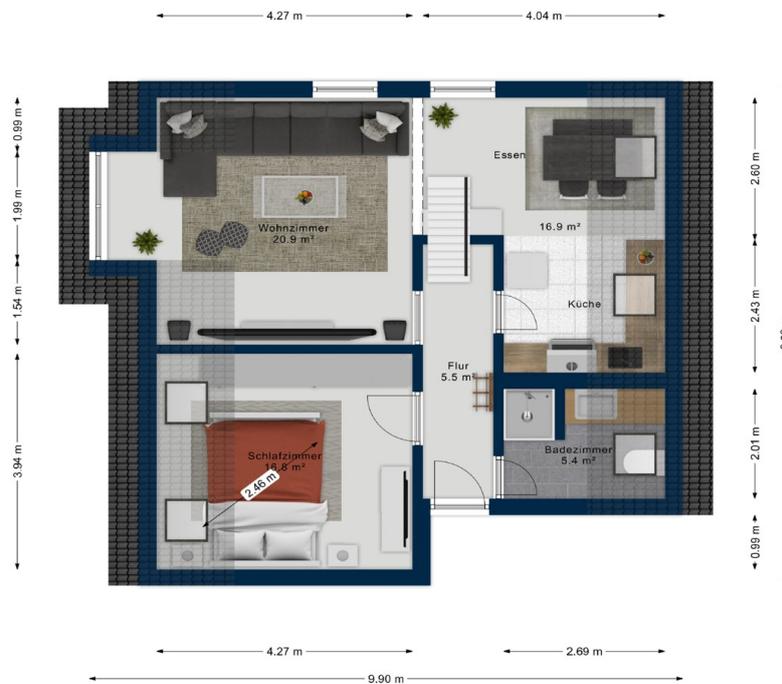
Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

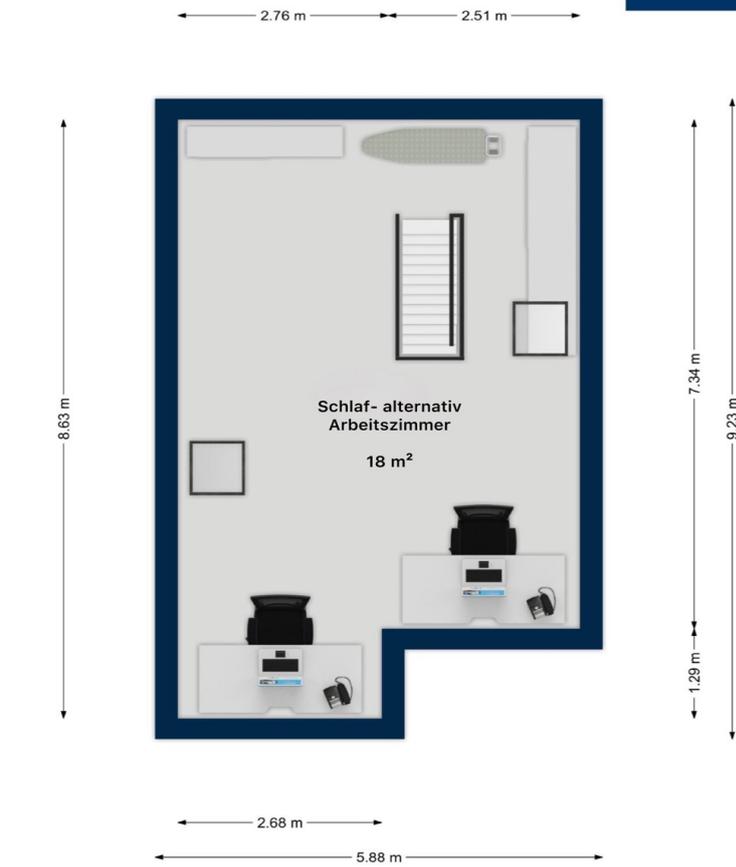
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic of a smartphone displaying a QR code and a speech bubble that says 'Jetzt Suchprofil anlegen'. Behind the phone is a desktop monitor and a smaller smartphone, both displaying the Von Poll Immobilien website interface. The website shows a search filter section with the heading 'Erklären zu Ihrem Suchanfang' and a map. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads 'Finden Sie Ihre Immobilie.' followed by the sub-headline 'Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.' and the website URL 'www.von-poll.com' at the bottom.

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Ein erster Eindruck

Es freut uns Ihnen diese großzügig geschnittene, sehr gepflegte, helle und ab dem Jahr 2018 modernisierte 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung anbieten zu dürfen. Sie eignet sich idealerweise für Paare und Kapitalanleger. Gelegen im Obergeschoss und Dachgeschoss eines kleinen und gepflegten Mehrfamilienhauses, ist sie über ein helles Treppenhaus zu erreichen. Erbaut im Jahre 1992, liegt das Haus in einer ruhigen Seitenstraße von Mörsfeld. Die ca. 78 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche verteilen sich über zwei Stockwerke des Hauses und bieten aufgrund des Schnittes, eine helle und freundliche Atmosphäre sowie ein angenehmes Wohngefühl. Auf der unteren Ebene befinden sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich sowie eine helle und moderne Einbauküche. Das modernisierte Badezimmer auf dieser Etage ist mit einer Dusche ausgestattet. Der obere Bereich der Wohnung beherbergt einen gemütlichen, ca. 18 m<sup>2</sup> großen Schlafbereich, welcher auch als Arbeitszimmer genutzt werden könnte. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung, ist das nach Südwesten ausgerichtete, ca. 31 m<sup>2</sup> große Wohn- und Esszimmer mit weitläufigem Ausblick. Ausreichend Stauraum bietet sich zum einen in der Wohnung in Form eines kleinen Speichers in der Dachschräge, sowie ein großer und abschließbarer Kellerabstellraum. Zwei Außenparkplätze, eine abschließbare Fahrradbox, eine E-Bike-Ladestation sowie ein Wasch- und Trockenraum, runden dieses interessante Angebot ab. Beheizt wird das Haus über eine Flüssiggaszentralheizung aus dem Jahre 2010. Die Wohnung ist ab dem 01.07.2024 bezugsfrei. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von dieser sehr gepflegten Immobilie überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage. Verbrauchsausweis - Endenergieverbrauch: 119,8 kWh/m<sup>2</sup>a - Energieeffizienzklasse: D - wesentlicher Energieträger: Flüssiggas - Baujahr lt. Energieausweis: 1992

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Ausstattung und Details

- moderne Einbauküche mit Elektrogeräten
- 2 PKW Stellplätze
- modernisiertes Badezimmer
- E-Bike Ladestation und abschließbare Fahrradbox
- Stauraum in den Dachschrägen sowie im eigenen Kellerabstellraum
- Glasfaseranschluss
- ab dem 01.07.2024 bezugsfrei

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Alles zum Standort

Mörsfeld ist ein kleine und ruhige Gemeinde mit ca. 476 Einwohner. Sie liegt ungefähr ca. 15 Kilometer nördlich vom Gipfel des Donnersbergs im Nordpfälzer Bergland und gehört zu dessen Teilbereich Rheinhessische Schweiz. Die Städte Kirchheimbolanden, Bad Kreuznach und Alzey sind jeweils ca. 15 km entfernt. Aufgrund der Lage der Pfalz zugehörig, orientieren sich die meisten Einwohner jedoch nach Rheinhessen, aufgrund der besseren Verkehrsanbindung. Im ca. 5 km entfernten Wendelsheim befindet sich ein Discounter, Allgemeinärzte und ein Kindergarten.

Objektnummer: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 119.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Flüssiggas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24145216 - 67808 Mörsfeld – Mörsfeld

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Normann Schmidt

---

Antoniterstraße 44 Alzey  
E-Mail: [alzey@von-poll.com](mailto:alzey@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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