

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Helle 3-Zimmerwohnung mit 2 Balkons, Terrasse, Garten und Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25059008



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 94 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25059008 - 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: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25059008
Wohnfläche	ca. 94 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1990
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 5 m ²
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	118.80 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	01.02.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

Objektnummer: 25059008 - 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



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Walldorf erwartet Sie diese gepflegte 3-Zimmerwohnung im Hochparterre eines im Jahr 1990 erbauten Mehrfamilienhauses mit nur 16 Parteien. Die Wohnfläche beträgt ca. 94 m² und bietet eine durchdachte Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen. Die helle und großzügige Wohnung verfügt über zwei geräumige Schlafzimmer. Der Wohn-/ Essbereich präsentiert sich lichtdurchflutet und geht nahtlos in die offene Küche über, die 2021 eingebaut wurde. Besonders hervorzuheben sind die zwei Balkone mit unterschiedlichen Ausrichtungen. Der Zugang zur der idyllisch gelegenen Terrasse und den Garten erfolgt sowohl über den Wohn-/ Essbereich als auch über eines der beiden Schlafzimmer. Das Badezimmer in angenehmer Größe, mit einer Badewanne ausgestattet und zusätzlichem Platz zum Aufstellen einer Waschmaschine und eines Trockners bietet Komfort und Funktionalität in einem. Der geräumige Flur ist mit diversen Einbauschränken ausgestattet, die in harmonischer Weise zusätzlichen Stauraum bieten. Zur Wohnung gehört neben einem Kellerabteil ein gut belüfteter, bodengleicher Tiefgaragenstellplatz, der bequem zu befahren ist. Dieser ist bereits im Kaufpreis enthalten. Zur gemeinschaftlichen Nutzung steht ein Waschraum und ein Fahrradabstellraum zur Verfügung. Die Wohnung ist bereits unbewohnt. Sie eignet sich daher sowohl für Kapitalanleger als auch für Selbstnutzer, die die unaufdringliche Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Einkaufsmöglichkeiten sowie zu Kindergärten und Schulen suchen und zu schätzen wissen. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten fußläufig erreichbar. Sollten Sie Interesse an einer Besichtigung haben oder weitere Informationen wünschen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

- zentrale und ruhige Wohnlage
- großzügige, helle 3-Zimmerwohnung
- Badezimmer mit Badewanne und separater Dusche
- offene Küche mit neuwertiger Einbauküche (2021)
- 2 Balkons
- große Terrasse mit eigenem Gartenanteil
- bodengleicher Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 25059008 - 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 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.

Objektnummer: 25059008 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2029. Endenergiebedarf beträgt 118.80 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. 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: 25059008 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com