Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Charmantes Einfamilienhaus, saniert, mit idyllischem Garten in familienfreundlicher Lage

??????? ????????: 25059016

???? ??????: 679.000 EUR • ?????????: ca. 153 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 468 m^2

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25059016
?????????	ca. 153 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	5
????????	2
???? ??????????	1902
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	679.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2017
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	02.02.2035
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	114.21 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

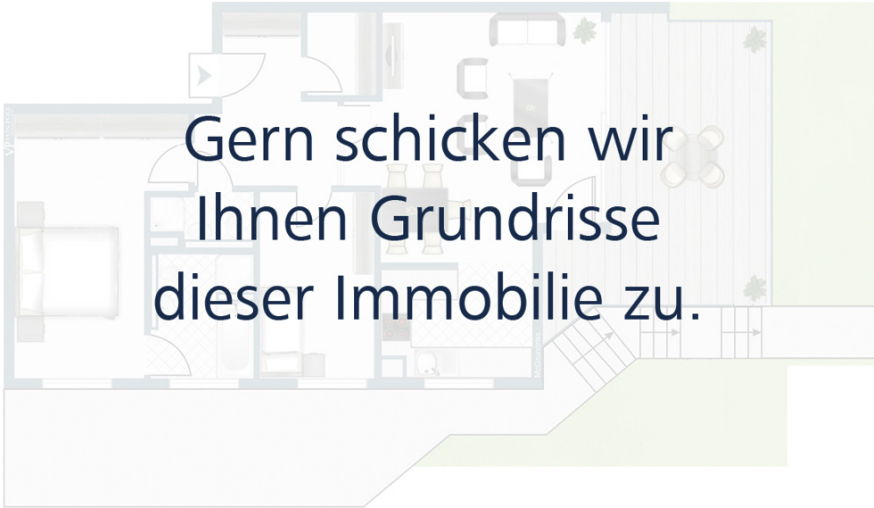
?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®



www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

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 OF THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!
Dieses freistehende Einfamilienhaus in zentraler, verkehrsberuhigter Ortslage von Walldorf vereint modernen Komfort mit einem einladenden, charmanten Ambiente. Hier erwartet Sie ein Ort, an dem Sie und Ihre Familie sich sofort wohlfühlen werden.
Das Haus wurde umfangreich saniert und bietet Ihnen eine großzügige, helle Wohnküche, die durch ihre Größe und den direkten Zugang zum Garten besticht. Stellen Sie sich vor, wie Sie hier mit Familie und Freunden zusammenkommen, während die Sonne durch die großen Fenster und die Lichtkuppel strömt und eine warme Atmosphäre schafft. Der Garten, der kaum einsehbar ist, lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre persönliche Oase zu gestalten.
Mit zwei Tageslichtbädern ist für den Komfort aller Familienmitglieder gesorgt. Die Bäder wurden 2007 saniert und neu gestaltet.
Das Haus ist teilunterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage sowie zwei PKW-Stellplätze zur Verfügung. Die Zufahrt ist durch ein elektrisch betriebenes Hoftor gewährleistet.
Die durchgeführten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sprechen für die Qualität und Langlebigkeit dieses Hauses. So wurde beispielsweise die Heizungsanlage im Jahr 1999 erneuert, die Elektrik 1995 modernisiert und die Fassade 2008 gedämmt. Die Küche wurde 2017 durch einen Anbau vergrößert. Die Böden in der Küche sowie im Eingangsbereich wurden neu gefliest, was dem Haus einen frischen und modernen Look verleiht. Die übrigen Böden des Hauses sind überwiegend mit Schiffsparkett ausgestattet.
Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, die vorhandene Wohnfläche durch einen Anbau und zusätzliche Aufstockung als auch eine weitere Bebauung im Gartenbereich zu erweitern, so dass Sie flexibel auf Ihre Bedürfnisse reagieren können. Die Details hierzu sind mit dem zuständigen Bauamt abzustimmen. Gerne sind wir bei der Kontaktaufnahme behilflich.
Dieses charmante Einfamilienhaus in Walldorf ist der perfekte Ort für Familien, Paare oder alle, die ein ruhiges und komfortables Zuhause suchen. Die Grundschule mit Ganztagsbetreuung, eine Kindertagesstätte, Sport- und Freizeitangebote und der Bahnhof befinden sich in fußläufiger Nähe.
Lassen Sie sich von der einzigartigen Atmosphäre und den zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

????????????? ??? ???????

•charmantes Einfamilienhaus (freistehend)
•zentrale Ortslage Walldorf
•umfangreich saniert
•große, helle Wohnküche mit direktem Zugang zum Garten
•zwei Tageslichtbäder
•großer, kaum einsehbarer Garten
•teilunterkellert
•Garage
•zwei PKW-Stellplätze
•optional Wohnflächenerweiterung möglich durch Anbau + Aufstockung und zusätzliche Bebauung

Durchgeführte Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen:
2017 Vergrößerung der Küche durch Hausanbau
2017 Böden in der Küche und im Eingangsbereich neu gefliest
2008 Fassade gedämmt
2007 Bäder saniert und neu gestaltet
1999 Heizungsanlage erneuert
1995 Elektrik erneuert
u.v.m.

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 114.21 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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.

??????? ????????: 25059016 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf
Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com