

Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25059015



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

???? ??????: 439.000 EUR • ??????????: ca. 148 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 384 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ??? ??????

???????? ??????????	25059015	????? ???????	439.000 EUR
?????????????	ca. 148 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	8	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	7	?????????	?????????
?????????????	2	?????????????	?????????????
????? ??????????????	1935	????????????????????	ca. 109 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????	????????
		?????????	WC ??????????????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ????????	????????? ????????	472.60 kWh/m <sup>2</sup> a
?????????????? ????????????????? ????????? ???	01.05.2035	????????????? ????????????? ?????????????	H
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1935

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



??????? ???????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????

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



???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

?? ?????????

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)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
OF THE WORLD®

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

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

Die gepflegte Immobilie wurde ursprünglich als kleines Siedlungshaus in Form einer Doppelhaushälfte in massiver Bauweise errichtet. In späteren Jahren wurde das Objekt 1962 und 1968 bedarfsgerecht erweitert. So steht heute, verteilt auf zwei Etagen eine Wohnfläche von ca. 148 qm zur Verfügung. Diese bietet insgesamt 8 Zimmer (davon 2 Durchgangszimmer), 1 Küche und 2 Bäder und somit ausreichend Platz für die große Familie oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Ebenfalls erwähnenswert sind mehrere ebenerdig vom Hof aus begehbare Abstell- und Arbeitsräume, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, sei es als Hobbyraum, Partyraum oder als Werkstatt. Die vorhandene Gas-Zentralheizung wurde 1991 eingebaut, der Brenner 2006 erneuert. Auch die Fenster wurden bereits ausgetauscht, teilweise zuletzt 1981. Eine Garage steht ebenfalls zur Verfügung. Zusätzliche Stellflächen auf dem Grundstück bietet der gepflasterte Hof. Ein überdachter Durchgang führt in den rückwärtigen Garten. Die Lage des Hauses verbindet Ruhe mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Bahnhof sind auf kurzen Wegen erreichbar. Auch der Autobahnanschluss zur A5 befindet sich nur wenige Minuten entfernt. All dies erleichtert die Alltagsgestaltung und unterstreicht die Attraktivität des Standorts. Die Immobilie präsentiert sich in einem gepflegten, wenngleich modernisierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Dies bietet den neuen Eigentümern vielfältige Möglichkeiten zur persönlichen Entfaltung und Anpassung an die eigenen Bedürfnisse. Die Immobilie ist bereits unbewohnt. Eine Übergabe kann daher auf Wunsch zeitnah erfolgen. Wir laden Sie herzlich ein, sich vor Ort ein Bild von den Möglichkeiten dieser Offerte zu machen und stehen Ihnen für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

- ruhige Lage
- gepflegte Liegenschaft
- mehrere Arbeitsräume, ebenerdig vom Hof begehbar
- Garten
- Garage
- mehrere PKW-Stellplätze

??????? ????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

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 Badensee, 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.

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 472.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1935.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

???????? ??????????: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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

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

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