

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Saniertes Zweifamilienhaus in ruhiger Wohnlage/ OT Walldorf

????????? ??????????: 25059023



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

???? ??????: 545.000 EUR • ??????????: ca. 123 m<sup>2</sup> • ??????: 6 • ?????? ????: 244 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25059023	????? ???????	545.000 EUR
????????????	ca. 123 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
?????????	6		
????????????? ???	4		
????????????		????? ??????????????	2023
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1962	????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????	????????????????????????? ???????	ca. 55 m <sup>2</sup>
		?????????	?????????, ????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	117.43 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	07.06.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1962

??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



??????? ????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN\*



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

??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????

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



**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



??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Ob Kapitalanlage, teilweise Vermietung, Mehrgenerationenhaus entscheiden sie selbst. Das hier angebotene, vollständig unterkellerte Zweifamilienhaus wurde umfangreich saniert und präsentiert sich in hervorragendem Zustand. Zur Verfügung stehen zwei abgeschlossene 3-Zimmerwohnungen mit jeweils ca. 71qm im Erdgeschoss und ca. 53 qm im Ober- bzw. Dachgeschoss. Die Erdgeschosswohnung verfügt zudem über eine große, hochwertig gestaltete Terrasse mit Markise. Funktionale Grundrisse, Tageslichtbäder und helle Wohnräume prägen beide Wohnungen, die nach WEG geteilt sind. Die Wohnung im Obergeschoss ist bereits freigestellt, das Erdgeschoss ist befristet vermietet. Ebenfalls auf dem Grundstück befindet sich eine übergroße Garage mit elektrischem Sektionaltor, die bei Interesse dazu erworben werden kann. Eine detaillierte Aufstellung der durchgeführten Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen wird auf Anfrage zur Verfügung gestellt.

Entdecken Sie bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin die vielfältigen Möglichkeiten, die dieses Zweifamilienhaus Ihnen bietet.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

???????? ??????????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

- freistehendes Zweifamilienhaus
- nach WEG geteilt
- ruhige Wohnlage
- Eckgrundstück
- umfangreich saniert
- vollständig unterkellert
- Tageslichtbäder
- große Terrasse mit elektrischer Markise im Erdgeschoss
- Fassade vollständig gedämmt
- gärtnerisch gestalteter Außenbereich
- Garage mit Überlänge

Durchgeführte Modernisierung-/ Sanierungsmaßnahmen:

2023 Decken im Erdgeschoss abgehängt und Halogenspots eingebaut

2023 Renovierung des Wasch- und Trockenraumes

2018 sämtliche Fenster erneuert

2017 Einbau einer neuen Hauseingangstür

2013 Hausfassade gedämmt

2011 Einbau eines elektrischen Garagentores (Hörmann)

2010 Elektrik incl. Sicherungskasten der Garage erneuert

Dach erneuert

2008 Sanierung der Wohnung im Erdgeschoss

2007 Elektrik der Dachgeschosswohnung erneuert (neue FI-Schutzschalter, Leitungen und Schalter)

u.v.m.

??????? ???????: 25059023 - 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 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.

??????? ???????: 25059023 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 7.6.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.43 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962.  
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.

???????? ??????????: 25059023 - 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](http://www.von-poll.com)