Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Gepflegtes Zweifamilienhaus mit eingewachsenem Garten in angenehmem Wohnumfeld

***CODICE OGGETTO: 25059020***

**PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m$^2$ • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 431 m$^2$**

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25059020 |
| Superficie netta | ca. 135 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 7 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1954 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 529.000 EUR |
| Casa | Casa bifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2005 |
| Stato dell'immobile | Necessita ristrutturazione |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 61 m² |
| Caratteristiche | Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | Sistema di riscaldamento a un piano |
| Riscaldamento | ELECTRICITY |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 03.10.2034 |
| Fonte di alimentazione | Elettrico |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 275.92 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | H |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954 |

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

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

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Una prima impressione

Das geräumige Zweifamilienhaus, im Jahre 1954 als Doppelhaushälfte auf einem großzügigen Eckgrundstück errichtet, bietet vielfältiges Nutzungspotential. Das vollständig unterkellerte Haus verfügt über zwei abgeschlossene Wohneinheiten, bestehend aus jeweils 3 Zimmern, Küche und Tageslichtbadezimmer. Die einzelnen Wohnungsgrößen betragen ca. 53 qm. Des Weiteren steht im Dachgeschoss ein großzügiges Studio mit ca. 25 qm zur Verfügung. Sämtliche Räume präsentieren sich hell und freundlich. In den 70er Jahren umfangreich saniert, wurde der Charme des Baujahres erhalten. Die Beheizung des Hauses erfolgt derzeit mittels Nachtspeicheröfen. 2005 wurde das Dach neu eingedeckt und gedämmt. Sowohl das Haus, als auch das Grundstück befinden sich in einem gepflegten Zustand und warten darauf, individuell gestaltet zu werden.
Durch ihre Lage auf einem Eckgrundstück bietet die Immobilie ein besonderes Maß an Privatsphäre und optimalen Zugang von zwei Seiten. Eine Garage und ein Stellplatz stehen ebenfalls auf dem Grundstück zur Verfügung.
Die Immobilie ist derzeit unbewohnt und kann somit kurzfristig übernommen werden, was insbesondere für Interessenten attraktiv ist, die eine zeitnahe Nutzung wünschen.
Insgesamt bietet dieses Zweifamilienhaus eine solide Basis für vielfältige Wohnbedürfnisse. Durch die ruhige und dennoch zentrale Lage in einer angenehmen Wohngegend, stellen Besichtigungstermine eine Gelegenheit dar, die vielfältigen Vorzüge dieses Hauses persönlich zu erleben und das Potential zu erkennen, das in dieser Immobilie steckt. Interessierte Käufer sind eingeladen, sich zeitnah einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Dettagli dei servizi

•zwei abgeschlossene Wohnungen
•auch als großzügiges Einfamilienhaus nutzbar
•bereits unbewohnt; steht somit dem neuen Eigentümer zeitnah zur freien Verfügung
•großer Garten
•Garage
•Eckgrundstück

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 3.10.2034.
Endenergiebedarf beträgt 275.92 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.
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.

**CODICE OGGETTO: 25059020 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carel William Hanemann

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com