Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25059015

KAUFPREIS: 439.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 148 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 384 m²

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Auf einen Blick

Objektnummer	25059015
Wohnfläche	ca. 148 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	7
Badezimmer	2
Baujahr	1935
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	439.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 109 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	01.05.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	472.60 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN®

Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

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

VON POLL FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Die Immobilie

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

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

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: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 472.60 kwh/(m²*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.

Objektnummer: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com