

Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

# Gepflegtes Einfamilienhaus mit Potential in ruhiger Wohnlage

Property ID: 25059015



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

PURCHASE PRICE: 439.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 148 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 384 m<sup>2</sup>

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25059015                              |
| Living Space         | ca. 148 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 8                                     |
| Bedrooms             | 7                                     |
| Bathrooms            | 2                                     |
| Year of construction | 1935                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 439.000 EUR                                                               |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                           |
| Construction method   | Solid                                                                     |
| Usable Space          | ca. 109 m²                                                                |
| Equipment             | Guest WC, Built-in kitchen                                                |

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Energy Data

|                                |                   |
|--------------------------------|-------------------|
| Type of heating                | Central heating   |
| Energy Source                  | Light natural gas |
| Energy certificate valid until | 01.05.2035        |
| Power Source                   | Gas               |

|                                                      |                           |
|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Final Energy Demand                                  | 472.60 kWh/m²a            |
| Energy efficiency class                              | H                         |
| Year of construction according to energy certificate | 1935                      |

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property



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)

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

## 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



Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## The property

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)

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## A first impression

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.

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Details of amenities

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

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## All about the location

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.

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25059015 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Mörfelden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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