

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Sonnenverwöhnter Atrium-Bungalow mit neuer Photovoltaikanlage in bevorzugter Wohnlage

CODE DU BIEN: 24059017



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 132 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 253 m²

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24059017
Surface habitable	ca. 132 m²
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	1
Année de construction	1975
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 55 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	01.06.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	209.90 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



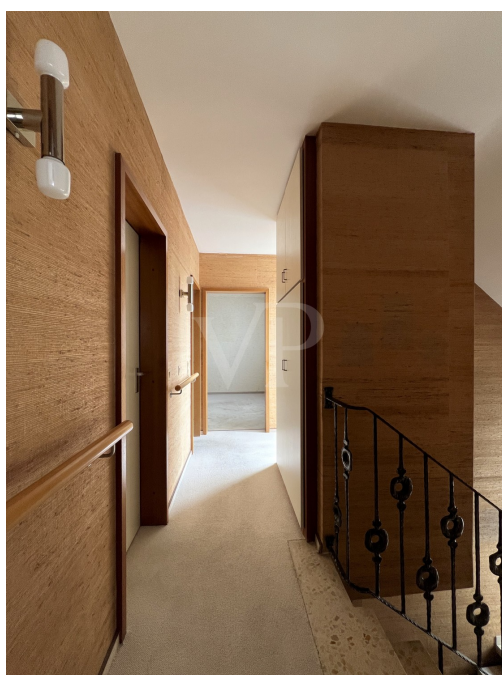
CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété

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

Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété

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



CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Une première impression

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 132 m² wurde dieser Atrium-Bungalow Mitte der 70er Jahre in massiver Bauweise im Stadtteil Walldorf errichtet. Die gepflegte, wenngleich renovierungsbedürftige Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger Lage unweit ausgedehnter Wiesen. Der funktionale Grundriss trennt den Wohn- und Schlafbereich durch versetzte Ebenen. Mittelpunkt des Hauses ist der große Wohnbereich mit ca. 40 m². Dieser geht fließend über in das Atrium. Geschützt vor fremden Blicken ist hier ein Höchstmaß an Privatsphäre garantiert. Zu den weiteren Besonderheiten zählt die großzügige Terrasse in der oberen Wohnebene mit Blick in das Atrium und über die Dächer der Nachbarschaft. Das Kellergeschoss (das Objekt ist teilunterkellert) ragt teilweise über das Erdreich hinaus. Dadurch kann das ursprünglich als Hobbyraum deklarierte Zimmer im Souterrain mit ca. 22 m² und breiter Fensterfront zum Atrium ebenfalls wohnlich genutzt werden. Der vollständig mit Heizung und Elektroinstallation ausgebaute Raum, der nicht in der Wohnfläche enthalten ist, bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die ebenfalls im Untergeschoss befindlichen Funktionsräume gewähren zusätzlichen Stauraum. Die erst kürzlich installierte Photovoltaikanlage mit zusätzlichem Speicher sorgt für Unabhängigkeit von steigenden Strompreisen und produziert gleichzeitig grünen Strom. Somit wird ein aktiver Beitrag zur Reduzierung des persönlichen CO₂-Fußabdrucks und zum Umweltschutz geleistet. Zusammenfassend präsentiert sich dieser Bungalow als ideales Zuhause für Menschen, die nach Ruhe und Natur suchen, ohne auf die Vorzüge einer hervorragenden Infrastruktur verzichten zu wollen. Gerne präsentieren wir Ihnen die Immobilie in einem persönlichen Termin.

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Détails des commodités

- ruhige, naturnahe Wohnrandlage Walldorf
- Atrium-Bungalow
- Gäste-WC (modernisiert)
- großzügiger Wohnbereich (ca. 40 m²)
- Teilunterkellerung
- nicht einsehbarer Atrium-Garten
- Balkon
- neue Photovoltaikanlage mit Speicher (Installation 2024)
- Garage (Installation einer Wallbox möglich)

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

CODE DU BIEN: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf
E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com