Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Großzügiges Zweifamilienhaus mit weitläufigem Süd-West Garten in Feldrandlage

Objektnummer: 26059017



KAUFPREIS: 980.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 319 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 811 m²

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26059017
Wohnfläche	ca. 319 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1979
Stellplatz	6 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	980.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 67 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	88.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.09.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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 IMMOBILIEN

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

In ruhiger Stadtrandlage von Walldorf präsentiert sich das in solider Bauweise errichtete, vollständig unterkellerte Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 319 m². Diese verteilt sich auf das Erdgeschoss mit ca. 135 m², das Dachgeschoss mit ca. 101 m² und das Untergeschoss mit ca. 82 m². Zusätzlich stehen im Untergeschoss ca. 42 m² Nutzfläche für eine Sauna und die übrigen Funktionsräume für Heizung und Waschen zur Verfügung. Alle Etagen verfügen über Fußbodenheizung, die kombiniert mit Terrakottafliesen, Marmor und Echtholz für ein angenehmes Raumklima sorgt und zugleich die Wertigkeit des Hauses unterstreicht.
Das Erdgeschoss bietet neben dem geräumigen Wohn-/ Esszimmer mit Kamin und Zugang zur teilüberdachten Terrasse zwei Schlafräume, eine moderne Küche, das im Jahr 2023 sanierte und neu gestaltete Badezimmer, sowie ein Gäste-WC. Als sehr komfortabel erweist sich ein kleiner Abstellraum. Die Fenster dieser Etage, teilweise erneuert mit Dreifachverglasung, sind überwiegend mit elektrischen Rollläden ausgerüstet.
Der Zugang zur Dachgeschosswohnung erfolgt durch eine überdachte Außentreppe mit eigenem Hauseingang. Dadurch wird der autarke Charakter der beiden Wohneinheiten betont. Ursprünglich erfolgte der Zugang durch ein innenliegendes Treppenhaus. Das Dachgeschoss überzeugt neben hellen Räumlichkeiten durch ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche. Besonders hervorzuheben ist die nicht einsehbare, nach Süd-Westen ausgerichtete Loggia. Als wahre Oase erweist sich der weitläufige, nach Süd-Westen ausgerichtete Garten. Vollständig eingefriedet, dennoch sonnendurchflutet ist dieser Ruhepol und gleichzeitig Betätigungsfeld für sportliche Aktivitäten und Hobbygärtner. Ein Brunnen dient der Bewässerung.
Die am Haus befindliche Garage und mehrere PKW-Stellplätze runden den Komfort dieser Immobilie mit besonderer Architektur in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage ab.
Gerne stehen wir für weitere Informationen und eine gemeinsame Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

•großzügiges Zweifamilienhaus
•unverbaute Feldrandlage
•weitläufiger Garten in Süd-West Ausrichtung
•3 Badezimmer
•hochwertige Bodenbeläge (Marmor, Terracotta, Holzdielen)
•Fußbodenheizung auf allen Etagen
•Kamin
•Solarthermie
•Sauna
•Brunnen
•Gartenhaus
•1 Garage
•6 PKW-Stellplätze
Zuletzt durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:
2023 Tageslichtbadezimmer im Erdgeschoss saniert und neue gestaltet
2023 Fenster teilweise erneuert (3-fach verglast)
2015 Heizungsanlage (Gas ZH) erneuert
2005 Elektrik teilweise erneuert

Objektnummer: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Sonstige Angaben

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: 26059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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