

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Atrium-Bungalow in naturnaher Wohnlage

Objektnummer: 24059005



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 535.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130,23 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 251 m²

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24059005
Wohnfläche	ca. 130,23 m ²
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	1
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	535.000 EUR
Haus	
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m ²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	GAS
Energieausweis gültig bis	21.02.2034
Befuerung	Gas

Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	196.70 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



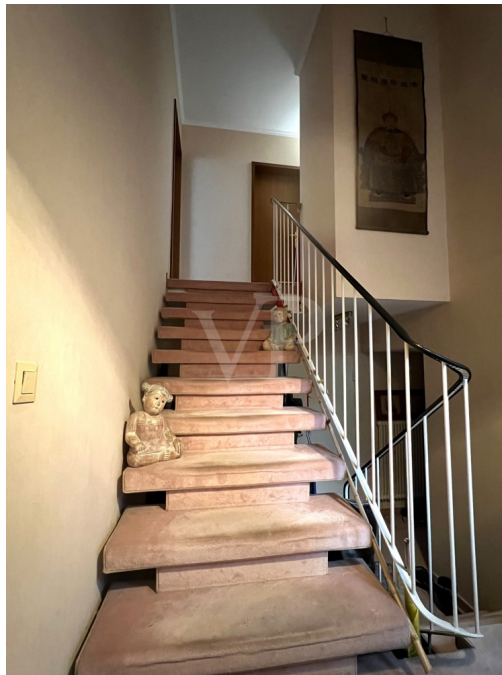
Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



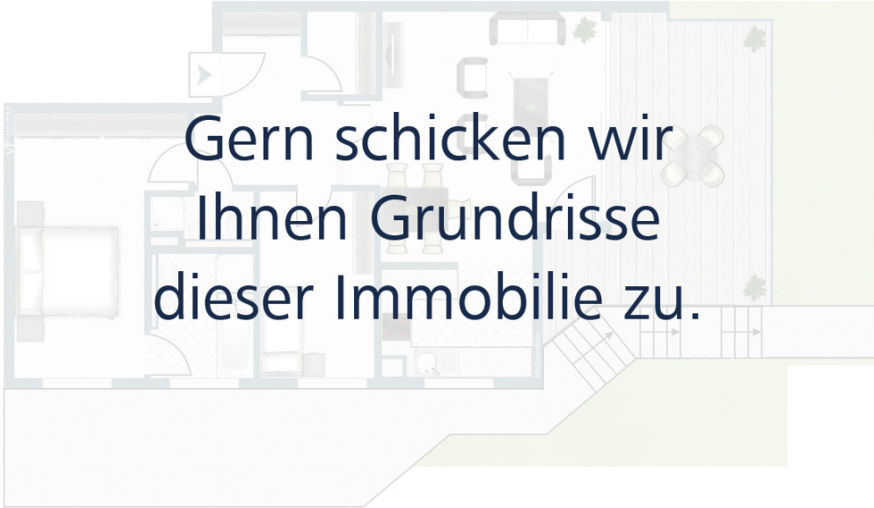
Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

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

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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
IN THE WORLD

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 130 m² wurde dieser Atrium-Bungalow Mitte der 70er Jahre in massiver Bauweise errichtet. Die Immobilie befindet sich in begehrter, ruhiger Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu ausgedehnten Wiesen mit angrenzendem Wald. Der funktionale Grundriss trennt den Wohn- und Schlafbereich über zwei versetzte Ebenen. Mittelpunkt des Hauses ist der ca. 40 m² große Wohnbereich mit Kaminecke. Raumhohe Fensterelemente sorgen für hervorragende Lichtverhältnisse. Gleichzeitig geht der Wohnbereich dadurch fließend über in das Atrium und verschmilzt so zu einer einzigen Wohnebene. Geschützt vor fremden Blicken ist hier ein Höchstmaß an Privatsphäre gegeben. Eine weitere Besonderheit dieses Bungalows ist die großzügige Terrasse in der oberen Wohnebene mit Blick in das Atrium. Das Kellergeschoss ragt teilweise über das Erdreich hinaus. Somit kann das ursprünglich als Hobbyraum deklarierte Zimmer im Souterrain mit ca. 23 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 daher vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die übrigen im Untergeschoss befindlichen Funktionsräume gewähren zusätzlichen Stauraum. Eine Garage ist ebenfalls vorhanden. Lassen Sie sich gern bei einem gemeinsamen Besichtigungstermin von den Besonderheiten dieser Immobilie überzeugen.

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

- ruhige, naturnahe Lage Walldorf
- Atrium-Bungalow
- Gäste-WC
- großzügiger Wohnbereich (ca. 40 m²)
- Kamin
- Teilunterkellerung
- nicht einsehbarer Atrium-Garten
- Garage

Objektnummer: 24059005 - 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 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.

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2034. Endenergiebedarf beträgt 196.70 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975. Die Energieeffizienzklasse ist F.

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.

Objektnummer: 24059005 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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