

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Sonnenverwöhnter Atrium-Bungalow mit neuer Photovoltaikanlage in bevorzugter Wohnlage

Número de propiedad: 24059017



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

PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 132 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 253 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## De un vistazo

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Número de propiedad  | 24059017   |
| Superficie habitable | ca. 132 m² |
| Habitaciones         | 5          |
| Dormitorios          | 4          |
| Baños                | 1          |
| Año de construcción  | 1975       |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 495.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Bungalow                                                                  |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                      |
| Estado de la propiedad         | para reformar                                                             |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 55 m²                                                                 |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Cocina empotrada, Balcón                      |

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Gas                 |
| Certificado energético válido hasta | 01.06.2034          |
| Fuente de energía                   | Gas                 |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado energético |
| Demanda de energía final                            | 209.90 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1975                   |

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

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



Finanzierung  
berechnen



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

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



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



Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Una primera impresión

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 132 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 CO<sub>2</sub>-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.

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Detalles de los servicios

- 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)

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 24059017 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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