

# Exposé

## Wohnung in Mörfelden-Walldorf

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Weitblick auf das Naturschutzgebiet in ruhiger Lage**



Objekt-Nr. OM-356975

### Wohnung

Verkauf: **449.000 €**

Ansprechpartner:  
Gian-Maximilian Lassar

Savoyenring 10  
64546 Mörfelden-Walldorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	2003	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	97,71 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	20,31 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	480 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie wünschen sich ein Zuhause mit viel Platz, modernem Wohnkomfort und einem freien Blick ins Grüne? Sie möchten ruhig wohnen und gleichzeitig von einer guten Anbindung profitieren? Dann könnte diese attraktive Etagenwohnung in gefragter Lage von Mörfelden-Walldorf genau das Richtige für Sie sein.

Die Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss eines ruhigen und gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 2003 und präsentiert sich in einem hochwertig modernisierten Zustand. Auf rund 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien.

Herzstück der Wohnung ist der großzügig gestaltete Wohn- und Essbereich mit offener, moderner Einbauküche. Durch die durchdachte Raumaufteilung und den angenehmen Lichteinfall entsteht ein helles und wohnliches Ambiente mit besonderer Aufenthaltsqualität.

Vom Wohnbereich sowie von der Küche aus erreichen Sie den sonnigen Balkon, der mit einem unverbaubaren Ausblick auf das angrenzende Naturschutzgebiet begeistert. Diese besondere Lage schafft ein Wohngefühl, das Ruhe, Weite und Natur auf angenehme Weise miteinander verbindet.

Das weitere Raumangebot umfasst ein geräumiges Tageslichtbad mit begehbare Dusche und Badewanne, zwei gut geschnittene Schlafzimmer, einen einladenden Flur sowie eine praktische und großzügige Abstellkammer. Ergänzt wird das Angebot durch ein abschließbares Kellerabteil, einen Stellplatz und eine Garage.

Auch in energetischer Hinsicht überzeugt die Wohnung: Mit der Energieeffizienzklasse A ist sie besonders interessant für Käufer, die Wert auf einen nachhaltigen Lebensstil und niedrige Verbrauchswerte legen.

Wenn Sie modernes Wohnen in naturnaher und ruhiger Umgebung schätzen, freuen wir uns auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung

Die Wohnung überzeugt mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Wohnkonzept, das Komfort, Stil und Alltagstauglichkeit auf gelungene Weise vereint. Ein besonderes Highlight ist der traumhafte, unverbaubare Blick in das angrenzende Naturschutzgebiet in Kombination mit der attraktiven Feldrandlage. Der südlich ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, die ruhige Umgebung und die Sonne in vollen Zügen zu genießen.

Im Innenbereich schafft das großzügige Wohnzimmer mit offener Bauweise eine helle und einladende Wohnatmosphäre. Die hochwertige offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und unterstreicht den modernen Charakter der Wohnung. Parkettfußboden in der gesamten Wohnung sowie eine Fußbodenheizung sorgen für ein angenehmes Wohngefühl und ein stilvolles Gesamtbild.

Auch das Badezimmer präsentiert sich modern und hochwertig ausgestattet. Neben Tageslicht bietet es eine extra große begehbare Dusche sowie eine Eckbadewanne und erfüllt damit sowohl funktionale als auch komfortorientierte Ansprüche. Hochwertige Materialien sowie moderne Elektrik und Leitungen runden den sehr gepflegten und zeitgemäßen Gesamteindruck ab.

Praktischen Mehrwert bieten zudem ein zusätzlicher Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein separat abschließbarer Kellerraum mit ca. 6 m<sup>2</sup> Fläche, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz.

Insgesamt bietet diese Wohnung eine gelungene Kombination aus hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumgefühl und naturnahem Wohnen in attraktiver Lage.

Alle Highlights auf einen Blick:

- + Traumhafter Blick ins Naturschutzgebiet
- + Fußbodenheizung

- + Feldrandlage
- + Zusätzlicher Abstellraum in der Wohnung
- + Garage
- + extra Stellplatz
- + hochwertige & offene Küche
- + großes Wohnzimmer mit offener Bauweise
- + Balkon mit Südausrichtung
- + Parkettfußboden in der gesamten Wohnung
- + modernes Badezimmer mit Tageslicht
- + Extra große begehbare Dusche
- + Eckbadewanne
- + hochwertige Materialien
- + Elektrik & Leitungen auf modernstem Stand
- + 6 Quadratmeter separat abschließbarer Keller

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Glasfaseranschluss wird aktuell ins Haus gelegt. Die Immobilie ist damit bestens für eine moderne und zukunftssichere Internetversorgung vorbereitet.

Hinweis zum Hausgeld:

Das aktuelle monatliche Hausgeld beträgt 480 €. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich dieser Betrag in Zukunft spürbar reduzieren wird. Zum einen ist ein Wechsel der Hausverwaltung geplant, der eine effizientere Kostenstruktur mit sich bringen soll. Zum anderen wurden in den vergangenen Jahren bereits umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen erfolgreich abgeschlossen. Dadurch entfällt ein erheblicher Teil der bisherigen Aufwendungen, auch die Rücklagenbildung kann künftig angepasst und voraussichtlich gesenkt werden.

## Lage

Die Wohnung liegt in einem besonders beliebten und ruhigen Wohngebiet von Mörfelden-Walldorf in direkter Nachbarschaft zu einem weitläufigen Naturschutzgebiet. Der freie, unverbaubare Blick ins Grüne verleiht der Lage einen besonderen Wohnwert und sorgt für ein naturnahes, entspanntes Umfeld mit hohem Erholungsfaktor. Ob Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder ruhige Stunden auf dem Balkon – die Natur beginnt hier praktisch direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer sehr guten Infrastruktur im Alltag. Mehrere Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Auch eine Grundschule sowie Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung, was den Standort besonders attraktiv für Paare und Familien macht. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants, Cafés und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Bus- und Bahnverbindungen sind bequem erreichbar und ermöglichen eine schnelle Anbindung unter anderem nach Frankfurt, Darmstadt und zum Flughafen. Mit dem Auto gelangen Sie in wenigen Minuten zu den Autobahnen A5 und A67. Damit verbindet dieser Standort auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer sehr guten regionalen und überregionalen Erreichbarkeit.

Ein Wohnumfeld, das Ruhe, Natur und eine ausgezeichnete Anbindung harmonisch miteinander vereint.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	50,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Außenansicht



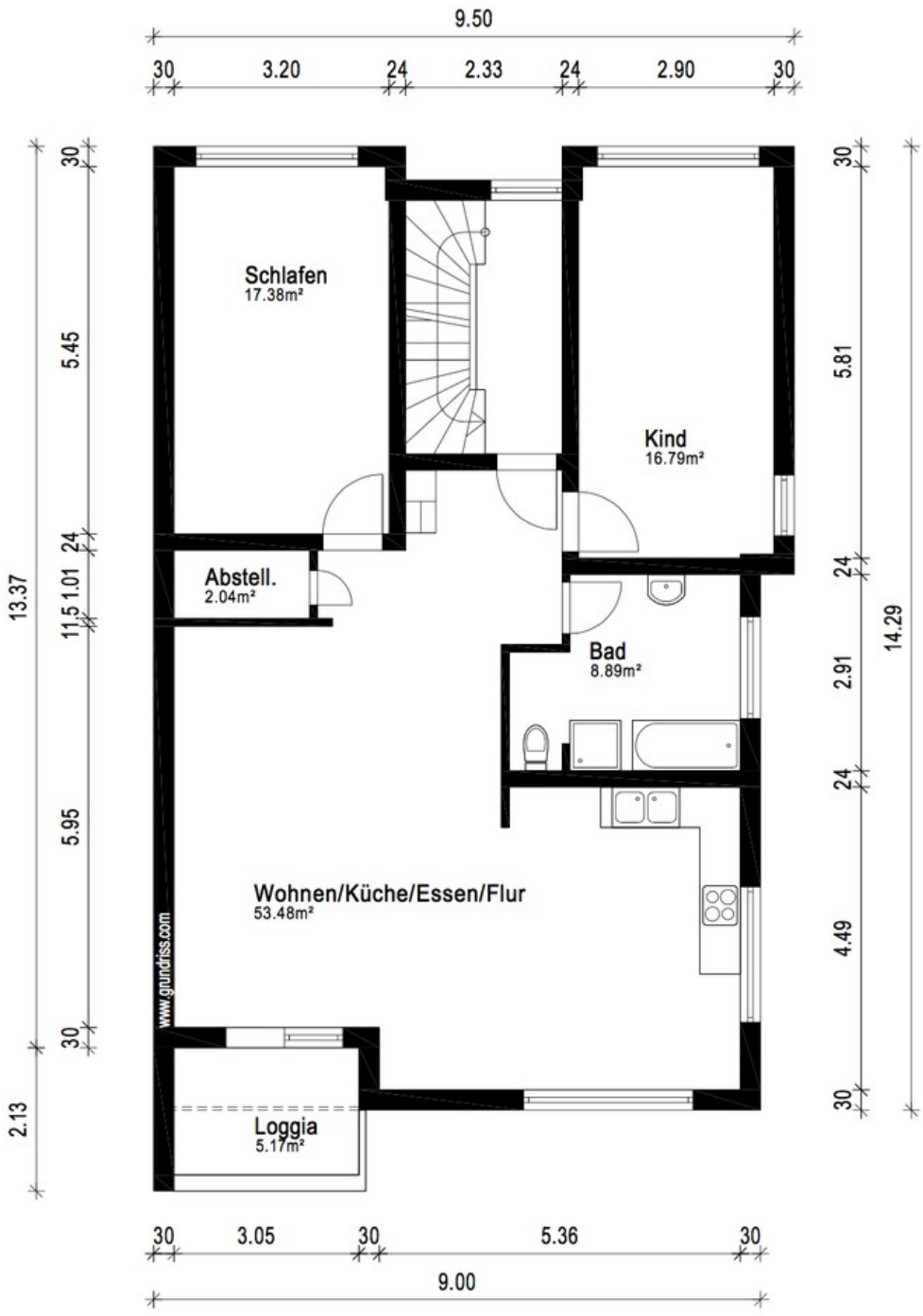
Garage

# Exposé - Galerie



Kellerraum

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Grundrisse

