

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Mörfelden-Walldorf Offene Doppelhaushälfte mit besonderem Flair



Objekt-Nr. **OM-315394**

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **689.500 €**

Ansprechpartner:  
Kempe

64546 Mörfelden-Walldorf  
Hessen  
Deutschland

Baujahr	1976	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	300,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	5	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Garagen	1
Wohnfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Über den schönen eingefriedeten Vorgarten betritt man über wenige Stufen das einzigartige und offene Anwesen über mehrere Etagen. Im Windfang befindet sich links eine praktische Garderobe und rechts das schicke Gäste-WC. Der Eingangsbereich inkl. Küche u. Essbereich sind komplett mediterran gefliest. Im Erdgeschoss sind alle Fenster u. die Eingangstür 2019 erneuert und auf dem neuesten Stand. Links geht die moderne Küche ab, die durch Markeneinbaugeräte und eine Theke mit Blick in den Vorgarten besticht, sie ist Bestandteil und wird mitverkauft. Gegenüber der Küche ist ein offener Eßbereich, der in gemütlicher Atmosphäre zum Essen auch in größerer Runde einlädt. Über die wunderschöne Holztreppe, die alle offenen Bereiche im Haus geschickt verbindet gelangt man zum Herzstück des Hauses dem Wohn- u. Kaminzimmer mit Anschluss über die geflieste und mit Glas überdachte Terrasse in den mediterranen Garten. Der lichtdurchflutete Wohnzimmerbereich ist mit Parkettfußboden ausgestattet. Der Terrassenbereich von 2001 ist mit einer Treppe direkt mit dem Garten verbunden und bietet eine wahre Wohlfühloase mit einem kleinen Teich und der Möglichkeit hier in Ruhe und Privatsphäre den Feierabend zu genießen. Vom Wohnzimmer gelangt man in wenigen Schritten auf einen schönen Lesebereich mit Blick in den Vorgarten und einem französischen Balkon. Dem Bereich angegliedert ist ein schöner geschlossener Raum für u. B. ein Büro (Homeoffice) oder Kinder- Arbeitszimmer. Über die letzten Stufen gelangt man auf eine Empore von der aus das Elternbad mit Tageslicht, Dusche, separate Badewanne, Doppelwaschbecken und Bidet begangen werden kann. Zu guter letzt ist noch das große Elterschlafzimmer zu erwähnen, das einen begehbaren Kleiderschrank hat und als Clou noch einen Frühstücksbalkon zum Garten hin auf dem man in Ruhe verweilen kann. Vom Eingangsbereich geht nach unten hin der auch separat nutzbare Souterrainbereich ab, mit eigener Eingangstür. In diesem Bereich, der zum Garten ausgerichtet ist, finden sich zwei Schlafzimmer (Jugendzimmer), die flexibel genutzt werden können. In einem Zimmer finden sich Anschlüsse für eine Küche bei Bedarf, so dass man den Bereich autark nutzen kann für eine Möglichkeit als Mehrgenerationenhaus etc. Hier findet sich noch ein Duschbad und eine Abstellkammer. Nach unten hin gelangt man über einen Vorrats- u. Lagerraum zur Waschküche und der neuwertigen Ölzentralheizung von Brötje, die 2020 eingebaut wurde! Im Vorgarten befindet sich der Öltank mit einem Volumen von 5.000 Litern. Zum Haus gehört noch eine Garage mit elektrischem Rolltor von 2002. Im Hof findet bequem noch ein weiteres Fahrzeug Platz.

## Ausstattung

Alles wurde ständig aufwändig renoviert und modernisiert. Terrasse und Balkon 2001, Elektr. Rolltor Garage 2002, Dachneueindeckung u Isolierung 2011, Fassadenreinigung u. Anstrich 2016, neue Fenster u. Haustür im EG 2019, Ölzentralheizung Brötje 2020 u. Glasüberdachung Terrasse 2024.

Mediterrane hochwertige Fliesen, Parkettboden im Wohnzimmer, Holztreppe, geflieste Bäder, angelegter pflegeleichter Garten mit Teich, schicke Glasbausteine an der Seite des Hauses, die Licht hereinlassen und bei Bedarf abgedunkelt werden können mit einer elektrischen Roma Jalousie.

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Sonstiges

Beim Baukindergeld handelt es sich um einen "Zuschuss für den Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum für Familien mit Kindern aus Mitteln des Bundes". Damit wollen die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) und das von Klara Geywitz (SPD) geführte Bauministerium die Errichtung respektive den Erwerb von mehr Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen vorantreiben. Die im EU-Vergleich niedrige Wohneigentumsquote von Familien in Deutschland soll erhöht werden.

Die Förderung besteht aus einem jährlichen Zuschuss von 1200 Euro für jedes Kind unter 18 Jahren. Sie kann über maximal zehn Jahre abgerufen werden. Bezugsberechtigte müssen:

(Mit-)Eigentümer von selbstgenutztem Wohneigentum sein

kindergeldberechtigt sein oder mit einer kindergeldberechtigten Person in einem Haushalt leben

mit mindestens einem Kind unter 18 Jahren im Haushalt leben, für das im Haushalt eine Kindergeldberechtigung vorliegt

ein zu versteuerndes jährliches Haushaltseinkommen von bis zu 90.000 Euro bei einem Kind haben, bei jedem weiteren Kind liegt die Obergrenze jeweils um 15.000 Euro höher

Hessengeld

Zuschussprogramm zur Entlastung von Ersterwerbenden einer Immobilie im Bereich der Grunderwerbsteuer

Um den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen, bietet das Land Hessen in Zusammenarbeit mit der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Rahmen des Sofort-Programms "11+1 für Hessen" das Hessengeld an. Mit dem Hessengeld werden erstmalige Immobilienerwerber hinsichtlich der anfallenden Grunderwerbsteuer mit einem nicht zurückzuzahlenden Zuschuss entlastet.

10.000 EUR pro Erwerber, max. 20.000 EUR

5.000 EUR für jedes einziehende Kind

Erstmaliger Erwerb einer Immobilie

## **Lage**

Das Haus befindet sich ruhig in einer Seitenstraße gelegen mit der Nähe zum Wald. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in der Nähe, ebenso Kindergärten, Schulen etc. Innerhalb weniger Minuten ist man auf der Autobahn ins Rhein-Main-Gebiet oder Flughafen, ebenso mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



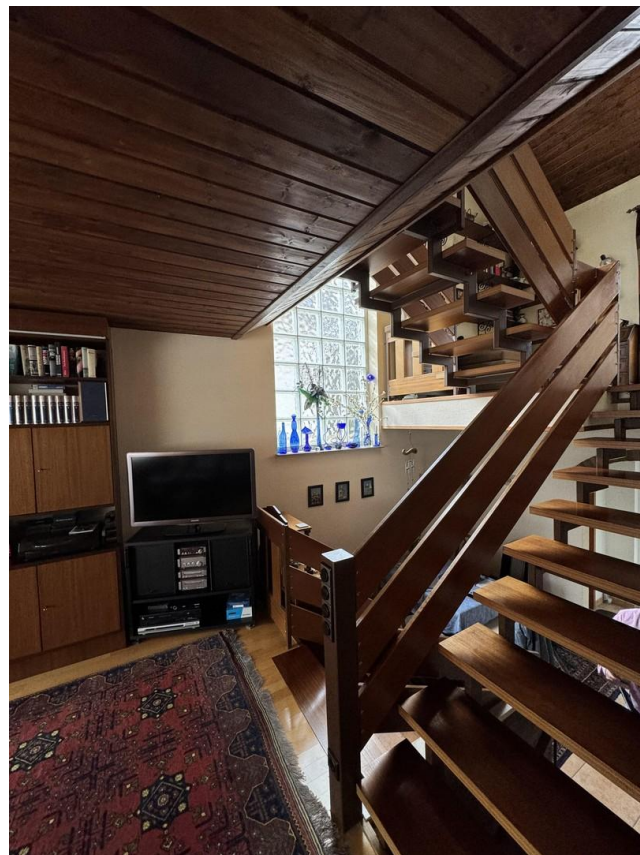


# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie

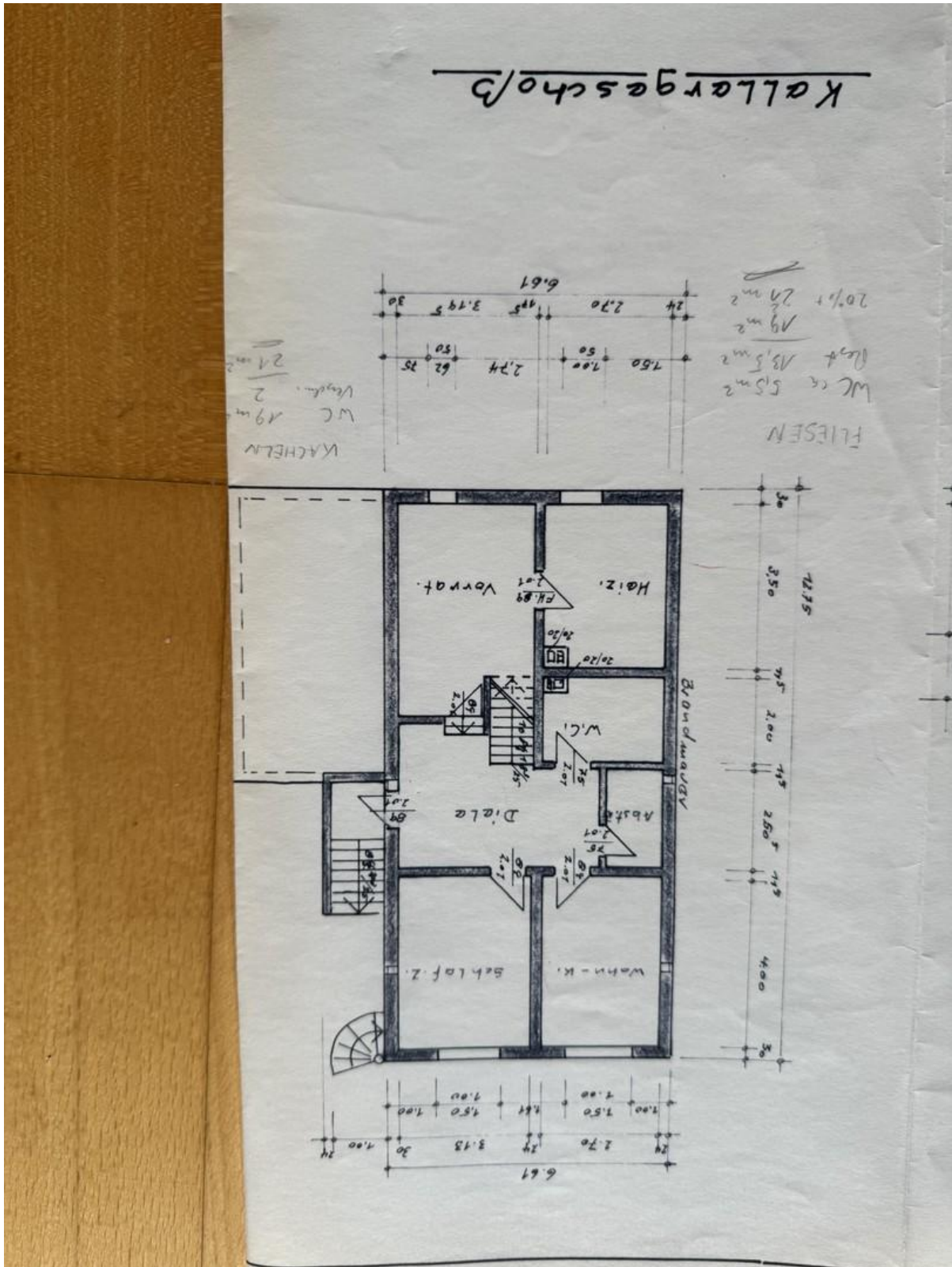




# Exposé - Galerie

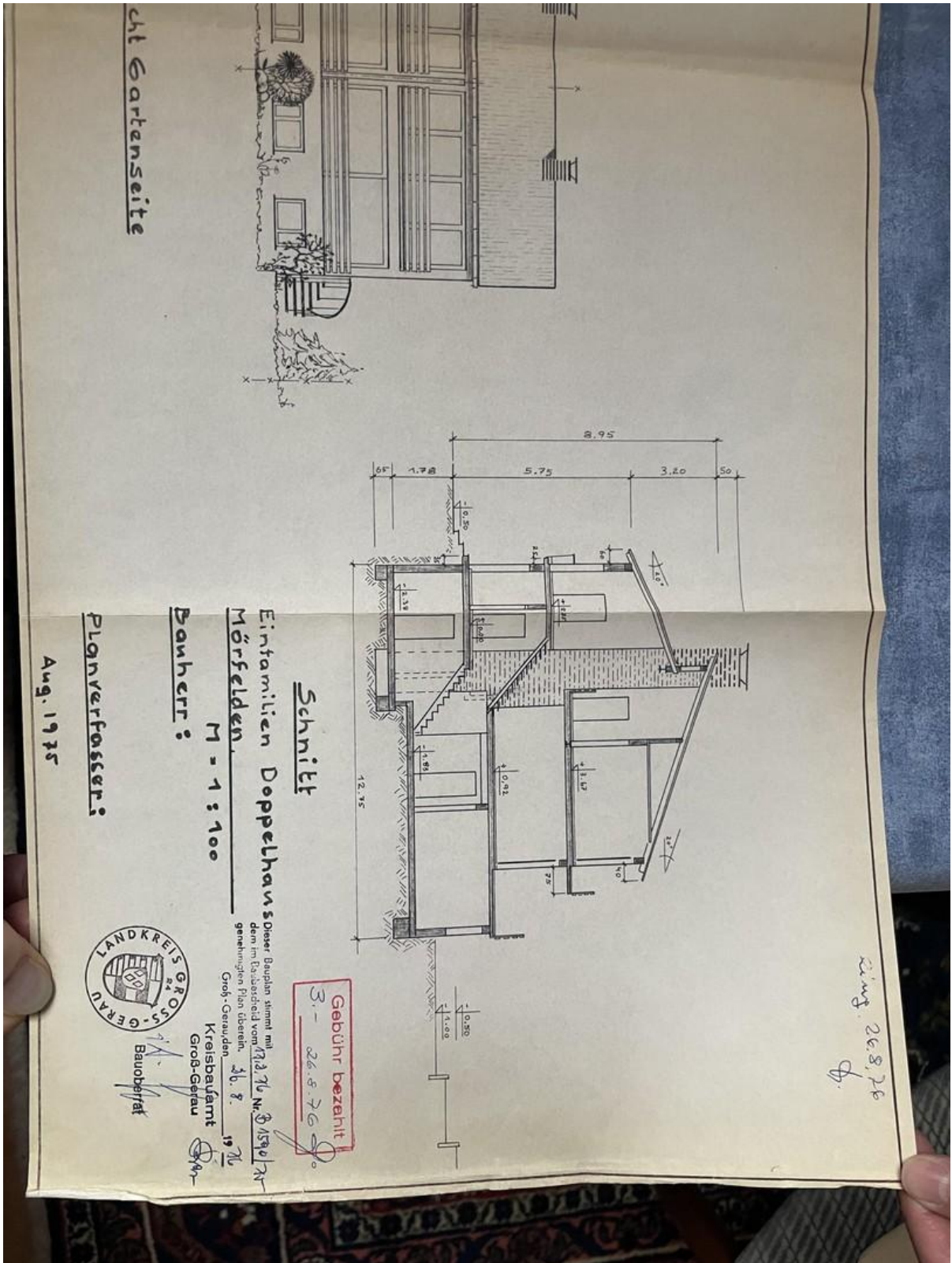


# Exposé - Grundrisse

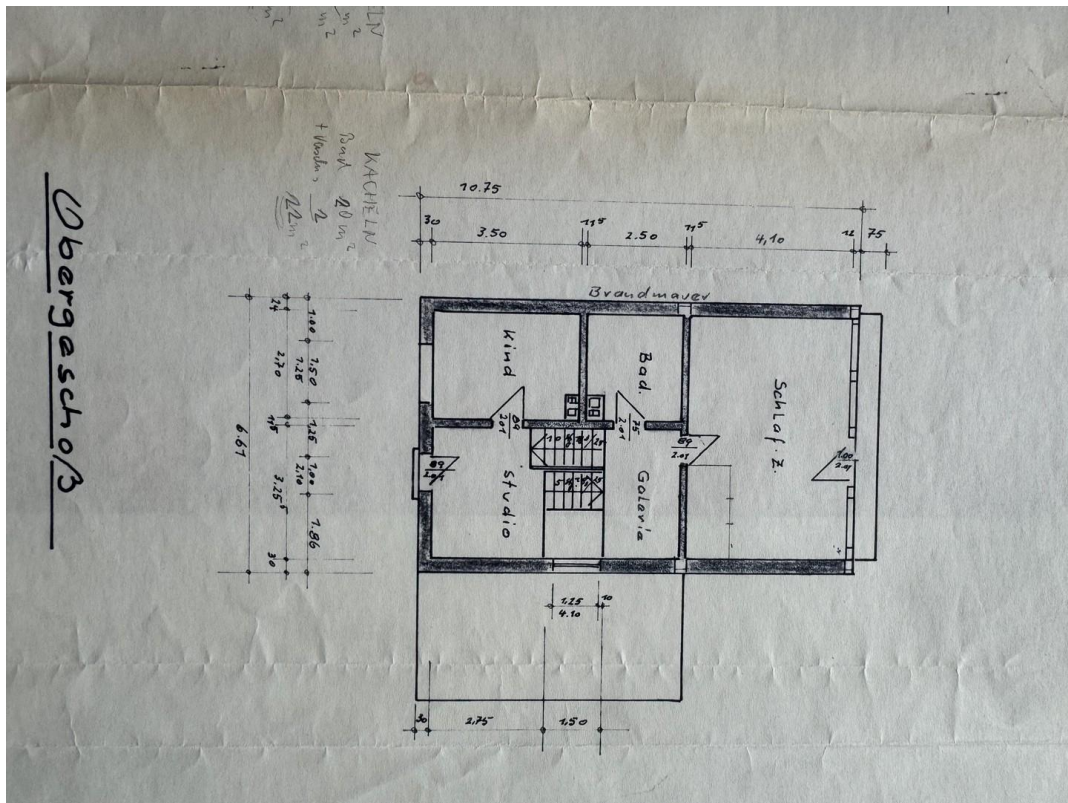
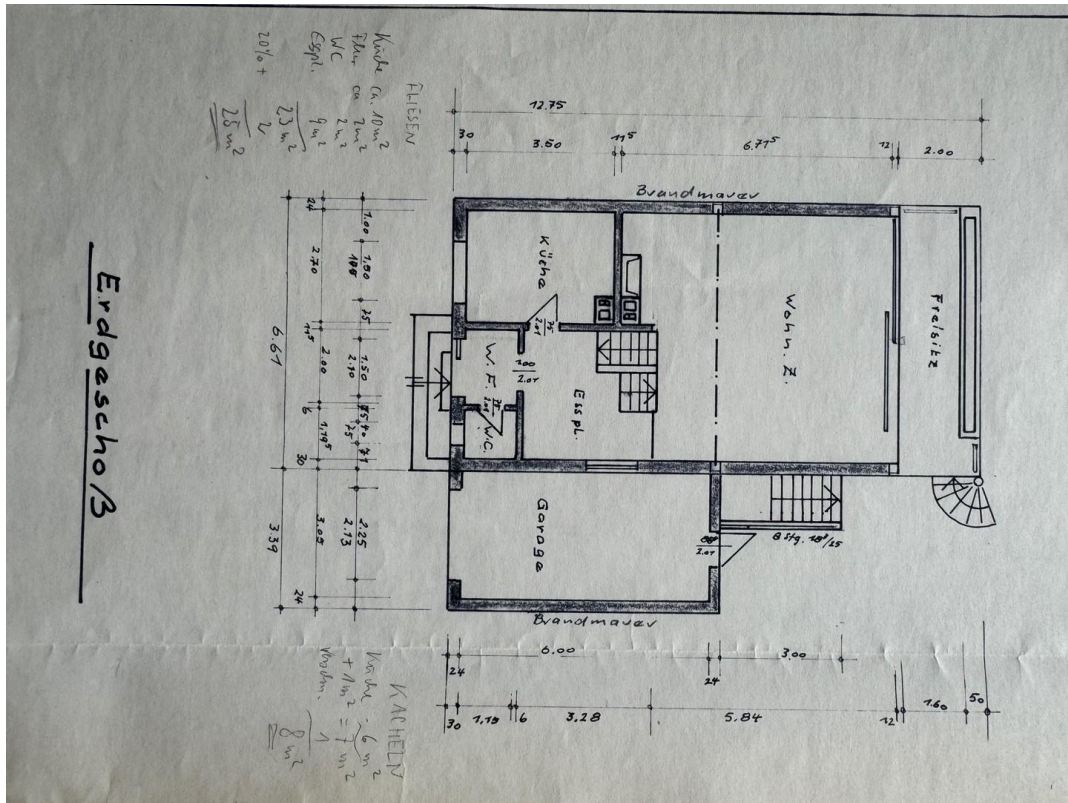




# Exposé - Grundrisse

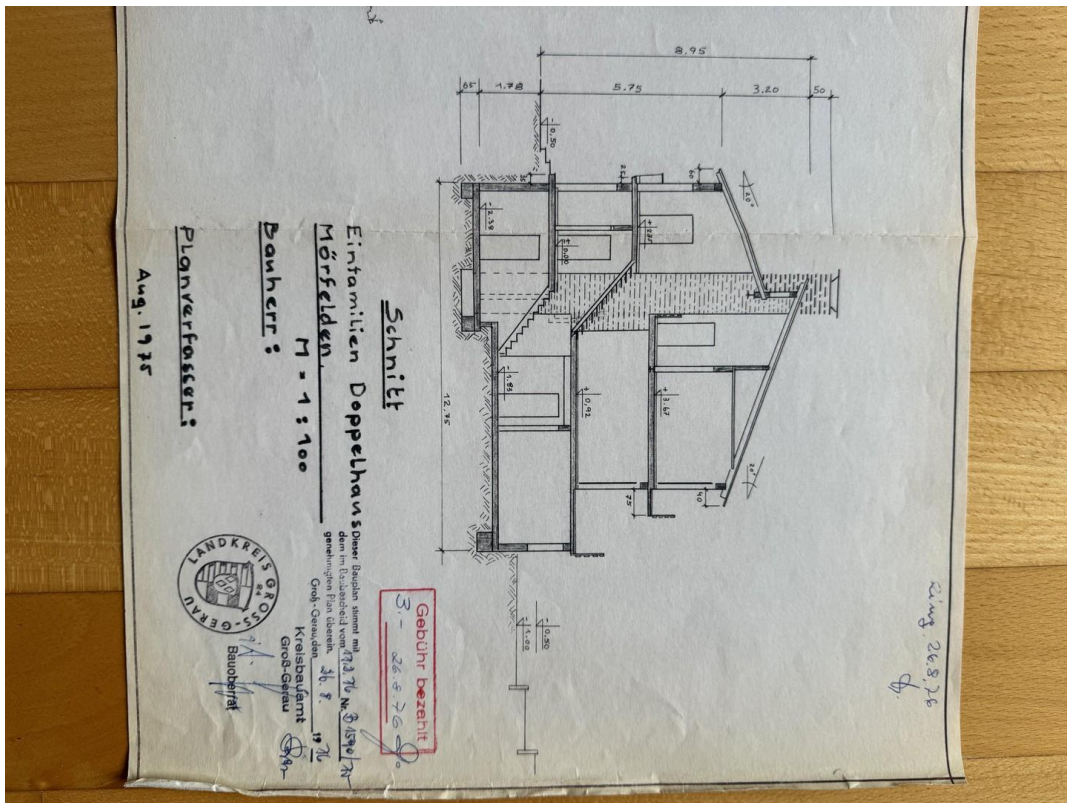
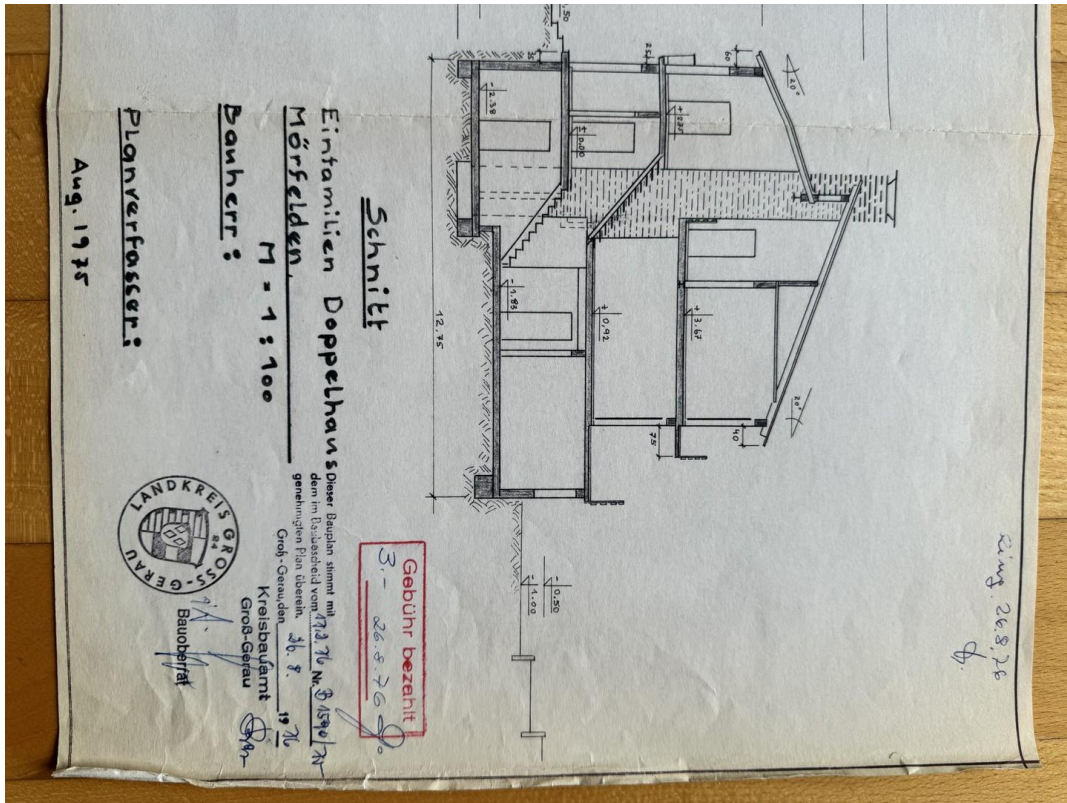


# Exposé - Grundrisse

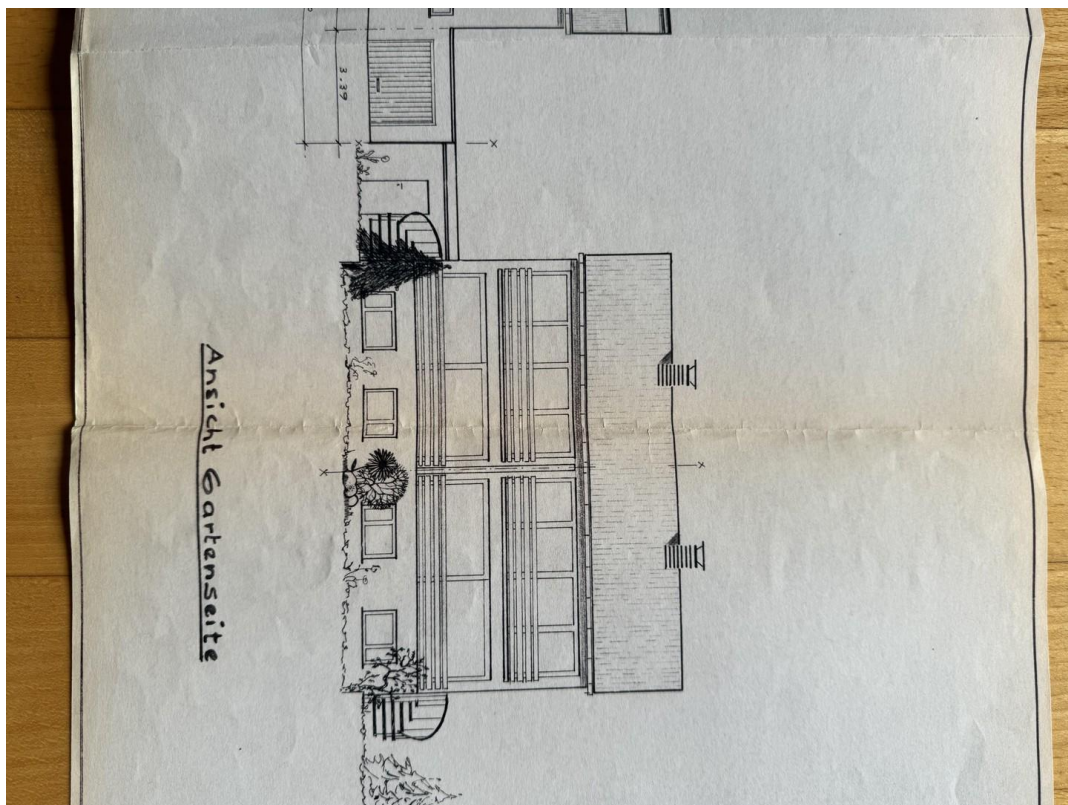
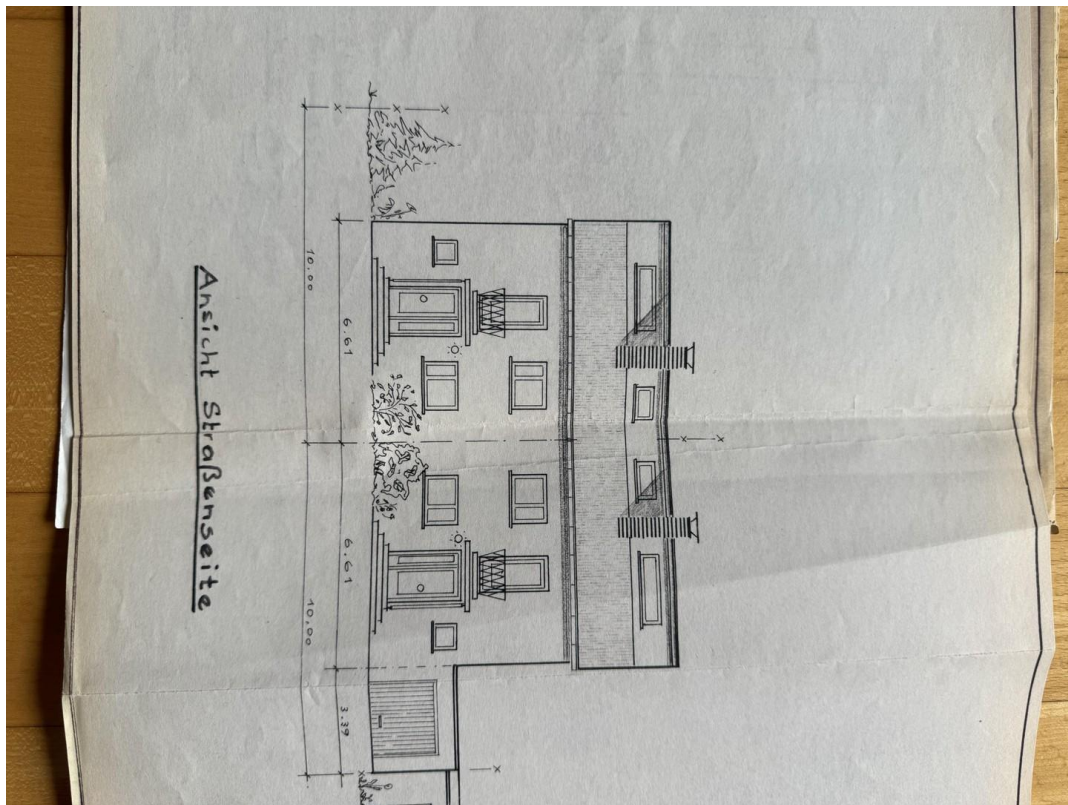




# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse





# Exposé - Grundrisse

