

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Luxuriöses Familiendomizil mit Naturpool in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 25059037



www.von-poll.com

KAUFPREIS: 1.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 246 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 502 m²

Objektnummer: 25059037 - 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: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25059037
Wohnfläche	ca. 246 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1900
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.150.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 76 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	94.49 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.09.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuierung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



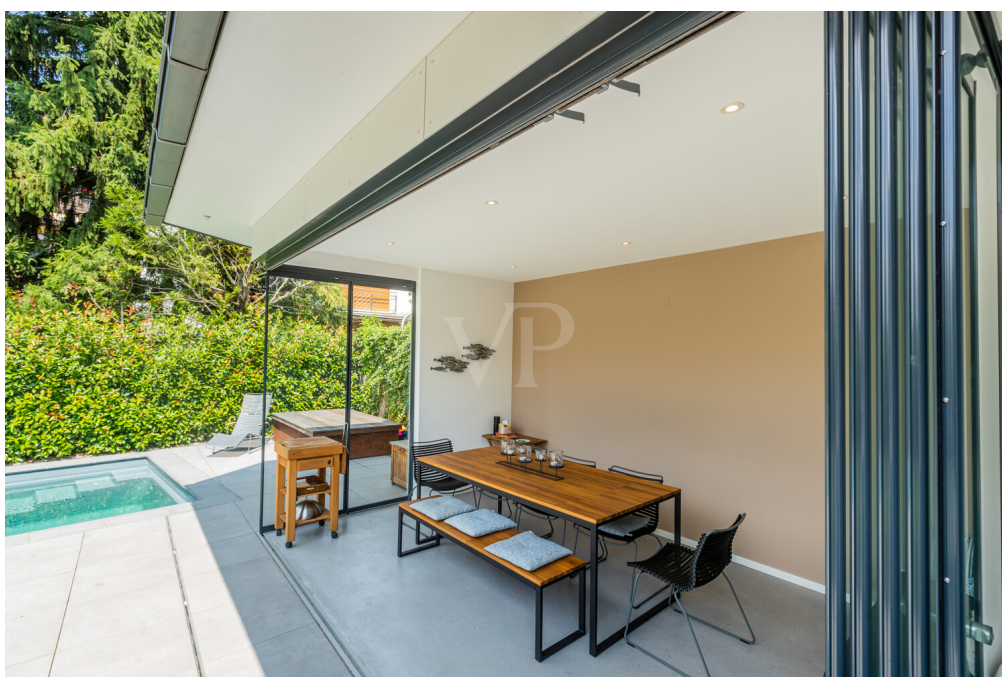
Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 25059037 - 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 Verkaufs-
strategie und stehen Ihnen bis zu einem
erfolgreichen Abschluss zur Seite.**

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Die Immobilie



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ein erster Eindruck

Unmittelbar vor den Toren der Main-Metropole Frankfurt erwartet Sie dieses luxuriöse Refugium. Die Immobilie besteht aus zwei unterschiedlichen Gebäudeteilen, die durch ein gläsernes Entrée in harmonischer Weise zu einer Einheit verbunden wurden. Um 1900 und 1960 errichtet, wurde die Immobilie in den zurückliegenden Jahren vollständig sehr hochwertig und geschmackvoll saniert. Dies mit Bedacht auf den Erhalt des ursprünglichen Charmes. Heute präsentiert sich die Immobilie als großzügiges Einfamilienhaus mit zeitgemäßem Komfort. Auf zwei Etagen stehen insgesamt ca. 246 qm Wohnfläche zur Verfügung, die sich auf 8 Zimmer verteilen. Hierzu zählt das großzügige Wohnzimmer mit Kaminofen und raumhohen Fensterelementen. Diese erlauben den Zugang zur Terrasse und zum Garten. Des Weiteren das Esszimmer, welches fließend in die offen gehaltene Küche mit Kochinsel übergeht. Diese präsentiert sich mit einer Ausstattung der Marke Poggenpohl und Gaggenau Elektrogeräten sowie einem Weinkühlschrank state of the art. Die obere Etage des Hauses ist dem privaten Bereich vorbehalten. Für ein komfortables Miteinander sorgen zwei hochwertige Tageslichtbadezimmer. Einige Schlafzimmer verfügen über eine Klimaanlage. Zum weiteren Wohlbefinden trägt der professionell gestaltete Garten bei, der nahezu uneinsehbar ist und dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre gewährleistet. Über die großzügig angelegte Terrasse gelangt man zum Naturpool nebst Poolhaus. Ein Brunnen sowie eine Gartenbewässerungsanlage unterstützen die Pflege der Außenanlagen. Wenn Sie eine repräsentative Immobilie in zentraler und zugleich ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur in unmittelbarer Nähe zur Stadtgrenze Frankfurt am Main suchen, vereinbaren Sie noch heute einen persönlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Ausstattung und Details

- ruhige Wohnlage
 - Haus vollständig saniert
 - Energieeffizienzklasse C
 - offene Küche / Einbauküche (Poggenpohl) mit Kochinsel und Weinkühlschrank (Elektrogeräte Gaggenau)
 - diverse Einbauschränke
 - Gäste-WC
 - 2 Badezimmer
 - Schlafzimmer teilweise klimatisiert
 - Fußböden mit großflächigen Fliesen und hochwertigen Holzdielen
 - teilweise Fußbodenheizung
 - Kaminofen
 - 3-fach verglaste Fenster (außen Alu/ innen Holz)
 - Rollläden elektrisch/ programmierbar
 - Außenfassade teilweise gedämmt
 - elektrische Terrassenmarkise
 - elektrische Außenjalousien im Eingangsbereich
 - Natur Pool
 - Pool Haus
 - Gartenbewässerungsanlage
 - Brunnen
 - 2 PKW-Stellplätze
- Zuletzt durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahme:
- 2025 Heizungspumpe erneuert
 - 2022 Sandstein der Hausfassade erneuert
 - 2020 Bau eines Naturpools und Poolhauses
 - 2020 professionelle Gestaltung des Gartens/ Außenbereichs
 - 2019 Einbau einer Poggenpohlküche mit Kochinsel und Gaggenau Elektrogeräten
 - 2013 Einbau neuer Fenster mit 3-fach Verglasung im vorderen Teil des Hauses
 - 2011 Heizungsanlage erneuert
 - 2011 Dach neu eingedeckt
 - 2011 Elektrik erneuert im hinteren Gebäudeteil, im übrigen Teil vorher
 - 2011 Wasserleitungen erneuert im hinteren Gebäudeteil, im übrigen Teil vorher

Objektnummer: 25059037 - 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: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 94.49 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25059037 - 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