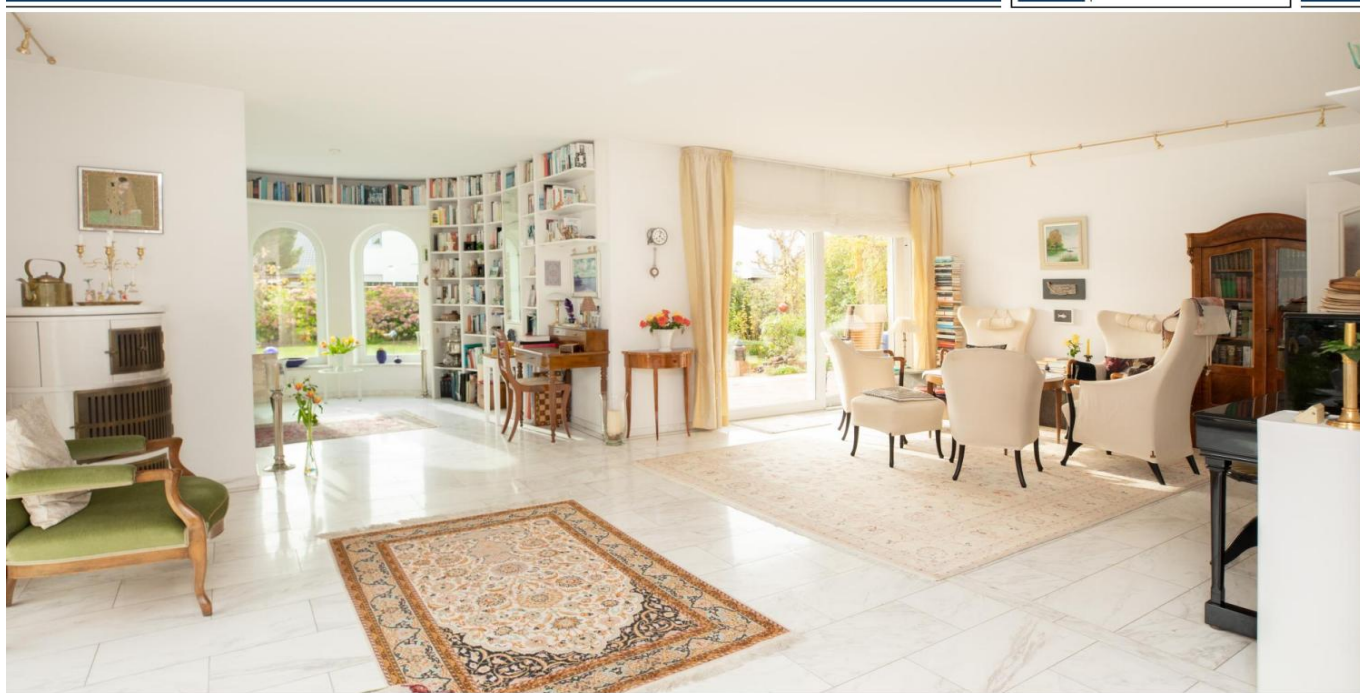


Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Süd-West Garten in ruhiger Wohnrandlage

Objektnummer: 25059032



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

KAUFPREIS: 945.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 227 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 614 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25059032 - 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: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	25059032
Wohnfläche	ca. 227 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	4
Baujahr	1982
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	945.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2019
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 118 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergieverbrauch	76.50 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.10.2035	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25059032 - 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](http://www.von-poll.com/moerfelden-walldorf)

Objektnummer: 25059032 - 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](http://www.von-poll.com)



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

Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



### 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





**Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ein erster Eindruck

Viel Raum für Familie und Freizeit im sonnigen Garten garantiert dieses gepflegte, großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Es bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von zuhause. Die vollständig unterkellerte Immobilie wurde 1982 in solider Bauweise in einer Stichstraße errichtet und fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahre 2019. Eingebettet in ein ca. 614 m<sup>2</sup> großes, gärtnerisch angelegtes Grundstück stehen rund 227 m<sup>2</sup> hochwertige Wohnfläche zur Verfügung. Die hierin enthaltene Einliegerwohnung mit Balkon im Obergeschoss lässt sich sowohl separat als auch vollständig integriert in das Gesamtnohnkonzept nutzen. Das Erdgeschoss besticht durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Bibliothek und Kamin. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zu zwei Terrassen und den idyllischen Garten. Der weiße Marmorboden in Verbindung mit einer Fußbodenheizung unterstreicht die gehobene Ausstattung des Hauses. Die großzügig bemessene und ebenfalls hochwertig ausgestattete Küche kann nach Belieben mit geringem Aufwand zum Wohn-/Essbereich geöffnet oder weiterhin durch die bestehende Verglasung separiert werden. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Terrassenzugang. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage ist prädestiniert als Gästezimmer. Das Obergeschoss verfügt zusätzlich zu dem Einliegerbereich über ein weiteres Duschbad und zwei Schlafräume mit Balkonzugang. Das vollständig geflieste Kellergeschoss bietet neben Stau- und Wirtschaftsräumen eine Sauna mit separater Dusche und Ruheraum. Auch energetisch punktet dieses Haus. Die Hausfassade ist vollständig gedämmt, das Dach ebenfalls. 2019 wurde eine Niedertemperaturheizung eingebaut. Eine Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung und die Heizung. Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse C. In Verbindung mit der auf allen Etagen inklusive Kellergeschoss bereits vorhandenen Fußbodenheizung ist die Umrüstung auf eine Wärmepumpe optional und hoch effizient möglich. Eine am Haus befindliche Garage mit Gartenzugang und 3 weitere PKW-Stellplätze runden den Komfort dieser repräsentativen Immobilie in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage ab. Gerne stehen wir für weitere Informationen und eine gemeinsame Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- ruhige Wohnrandlage
- Fassade vollständig gedämmt
- Dach gedämmt
- Energieeffizienzklasse "C"
- Fußbodenheizung auf allen Etagen
- vollständig unterkellert
- Keller vollständig gefliest
- Gäste WC
- 4 Badezimmer
- große Küche mit Einbauküche
- großer Wohn-/ Essbereich mit Bibliothek
- 1 Kamin + 1 Kaminofen
- Marmorfliesen im Erdgeschoss
- Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
- elektrische + programmierbare Rollläden
- Sauna
- 2 Terrassen
- 2 Balkons
- elektrische Markisen
- großer, gärtnerisch gestalteter Süd-West Garten mit Teich
- Gartenbewässerungsanlage
- Brunnen
- Garage
- 3 PKW-Stellplätze

Durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:

2023 Einbau einer Solarthermie

2019 Heizungsanlage erneuert

2016 Fassade gedämmt

2010 Einbau neuer Fenster

sämtliche Bäder wurden bereits saniert und modernisiert

**Objektnummer: 25059032 - 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: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.10.2035.  
Endenergieverbrauch beträgt 76.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.  
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: 25059032 - 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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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