

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Luxurious family home with natural pool in a quiet residential area

*Property ID: 25059037*



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

PURCHASE PRICE: 1.150.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 246 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 502 m<sup>2</sup>

Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## At a glance

Property ID	25059037	Purchase Price	1.150.000 EUR
Living Space	ca. 246 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	8	Condition of property	Renovated
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 76 m <sup>2</sup>
Year of construction	1900	Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Built-in kitchen
Type of parking	2 x Outdoor parking space		

Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Heavy natural gas	Final energy consumption	94.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	07.09.2035	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2011

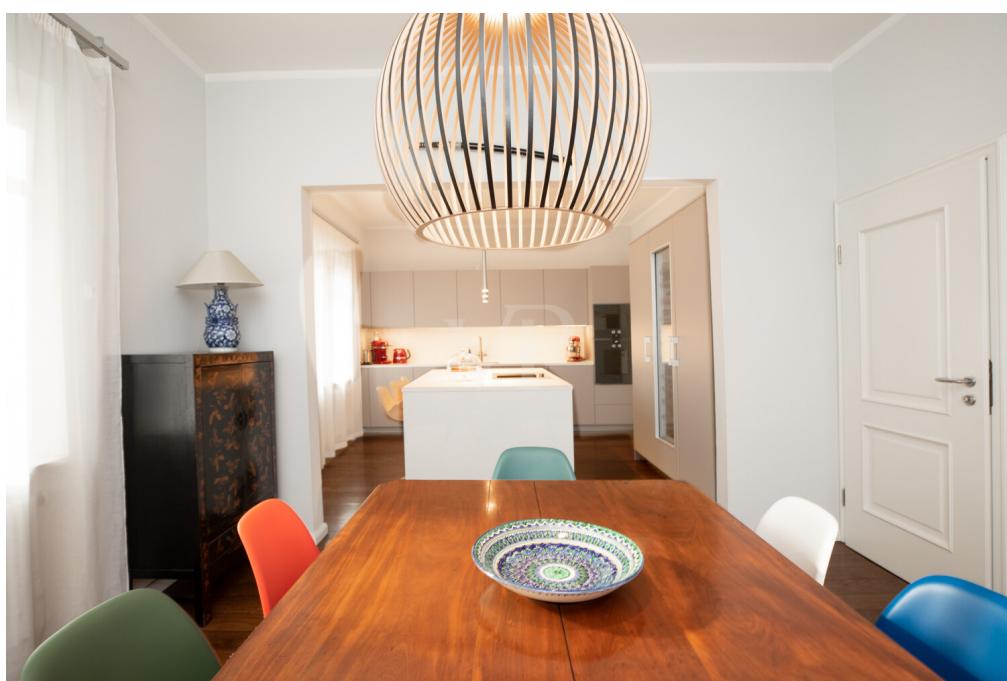
Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



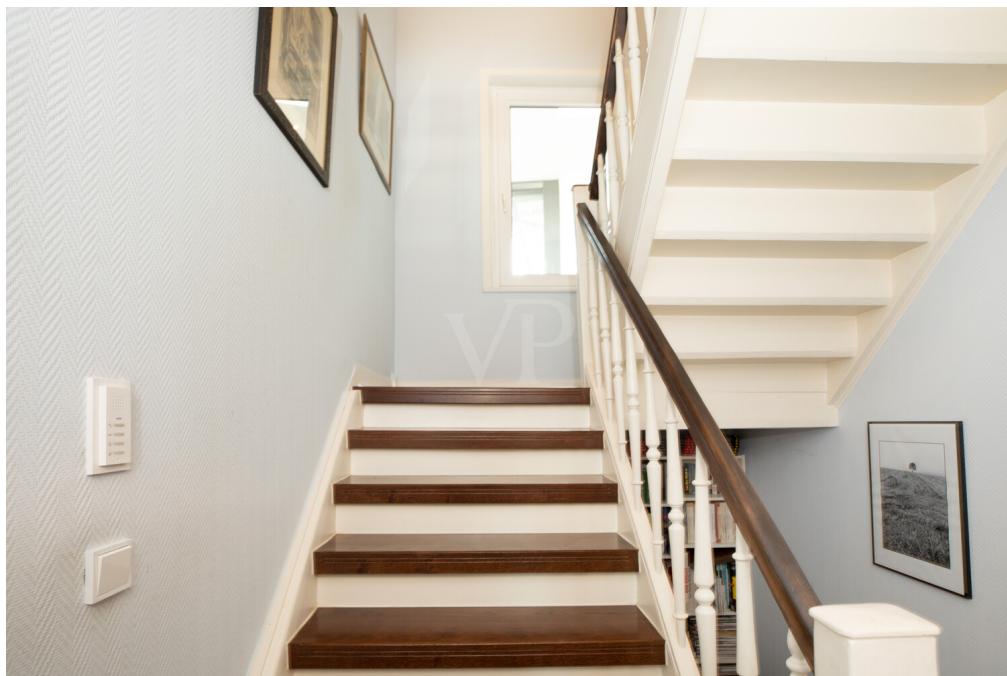
Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



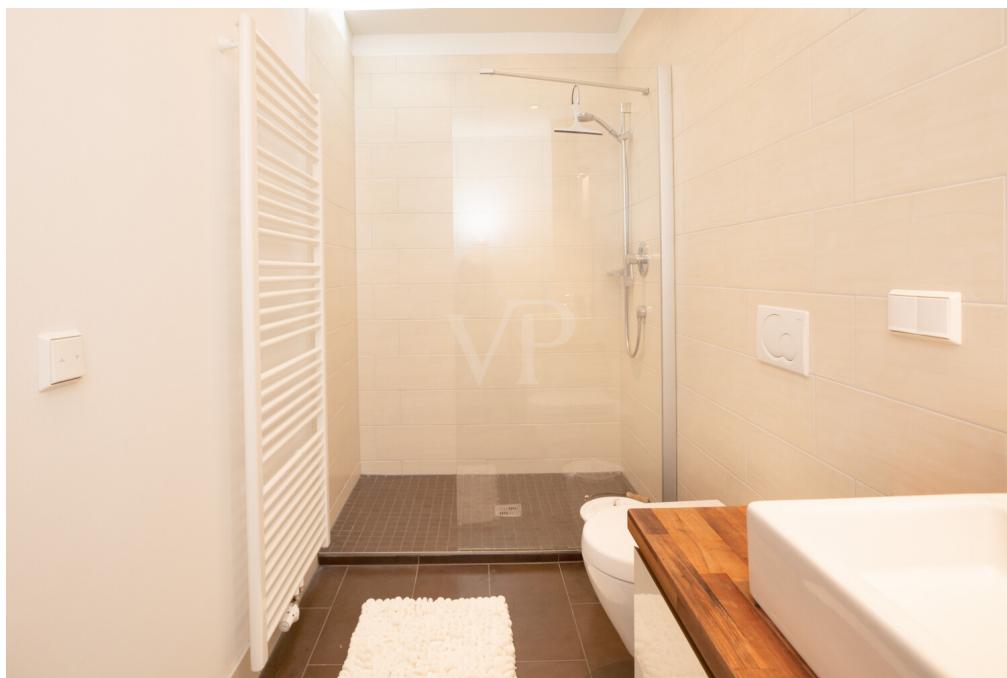
Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



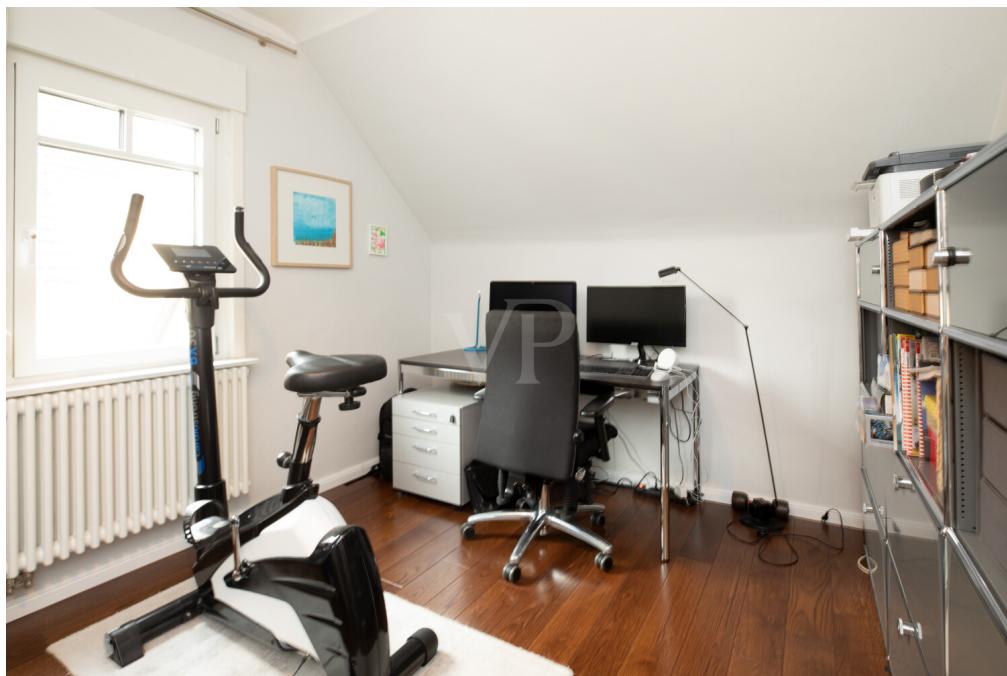
Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



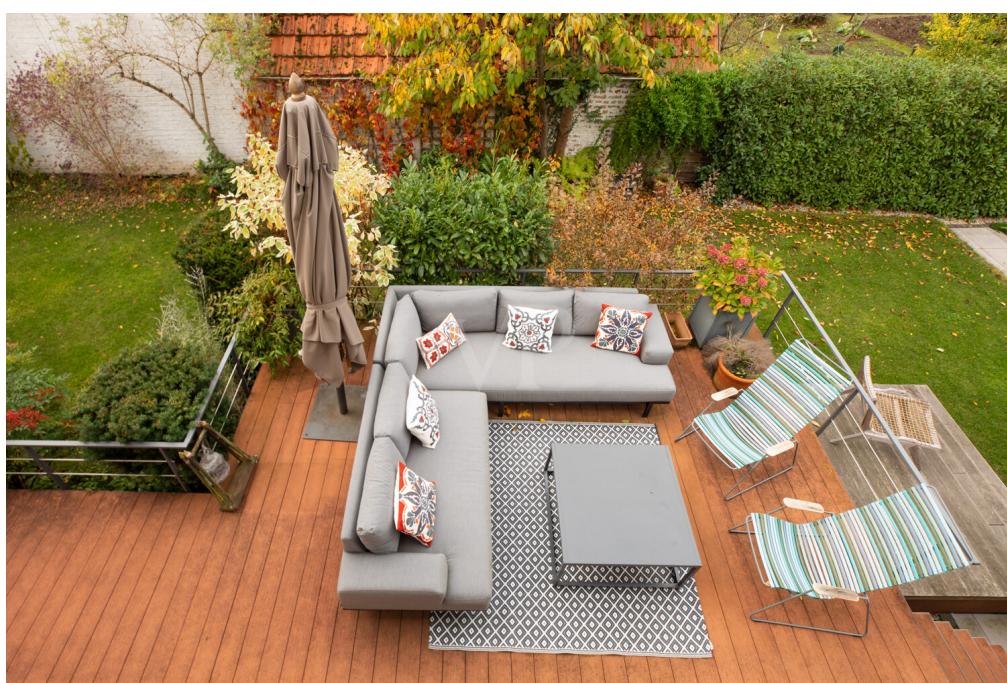
Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



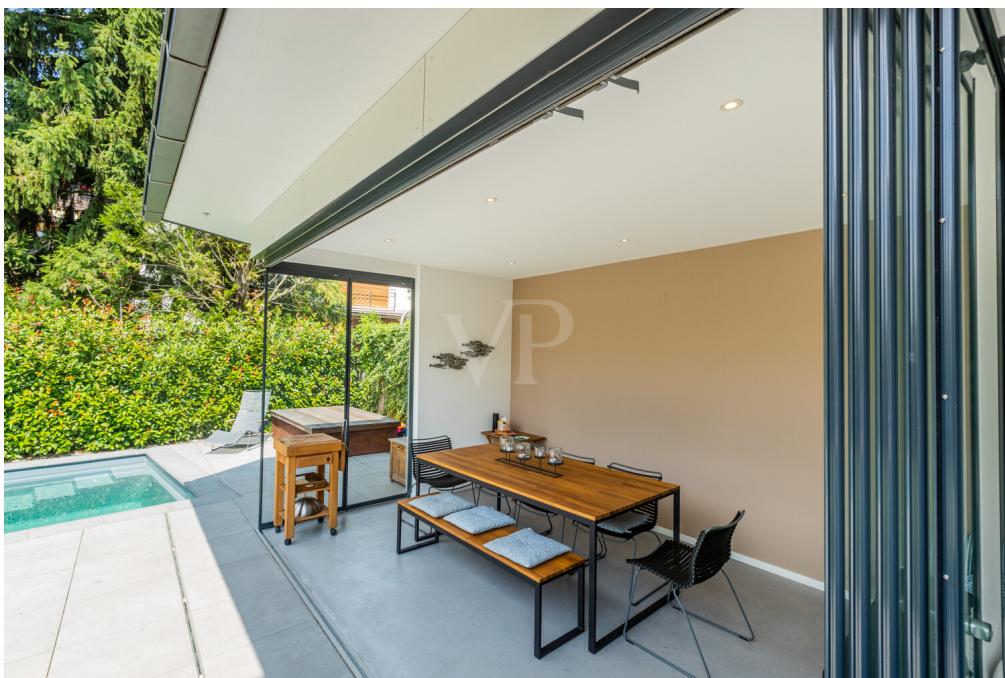
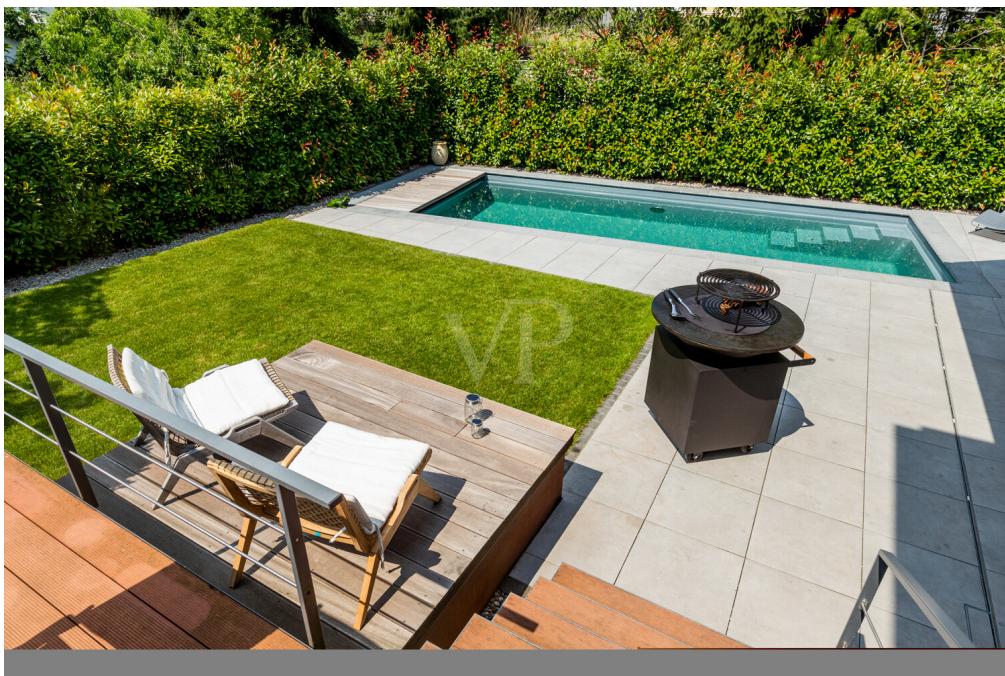
Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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)

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

Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## The property

VP 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



**Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## A first impression

Just outside the gates of the metropolis of Frankfurt, this luxurious retreat awaits you. The property comprises two distinct building sections, harmoniously connected by a glass entrance hall. Originally built around 1900 and 1960, the property has undergone a complete, high-quality, and tasteful renovation in recent years, carefully preserving its original charm. Today, the property presents itself as a spacious detached house with contemporary comforts. Approximately 246 square meters of living space are available on two floors, distributed across eight rooms. These include the generous living room with a fireplace and floor-to-ceiling windows, providing access to the terrace and garden. The dining room flows seamlessly into the open-plan kitchen with a central island. The kitchen boasts state-of-the-art appliances from Poggenpohl and Gaggenau, as well as a wine refrigerator. The upper floor of the house is reserved for private use. Two high-quality bathrooms with natural light ensure comfortable living. Some bedrooms feature air conditioning. The professionally landscaped garden, offering complete privacy and seclusion, further enhances the living experience. A spacious terrace leads to the natural swimming pool and pool house. A fountain and an irrigation system assist with the upkeep of the grounds. If you are looking for a prestigious property in a central yet quiet location with excellent infrastructure, just outside Frankfurt am Main, arrange a personal viewing appointment today. We look forward to hearing from you.

Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## All about the location

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.

**Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.9.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 94.49 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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