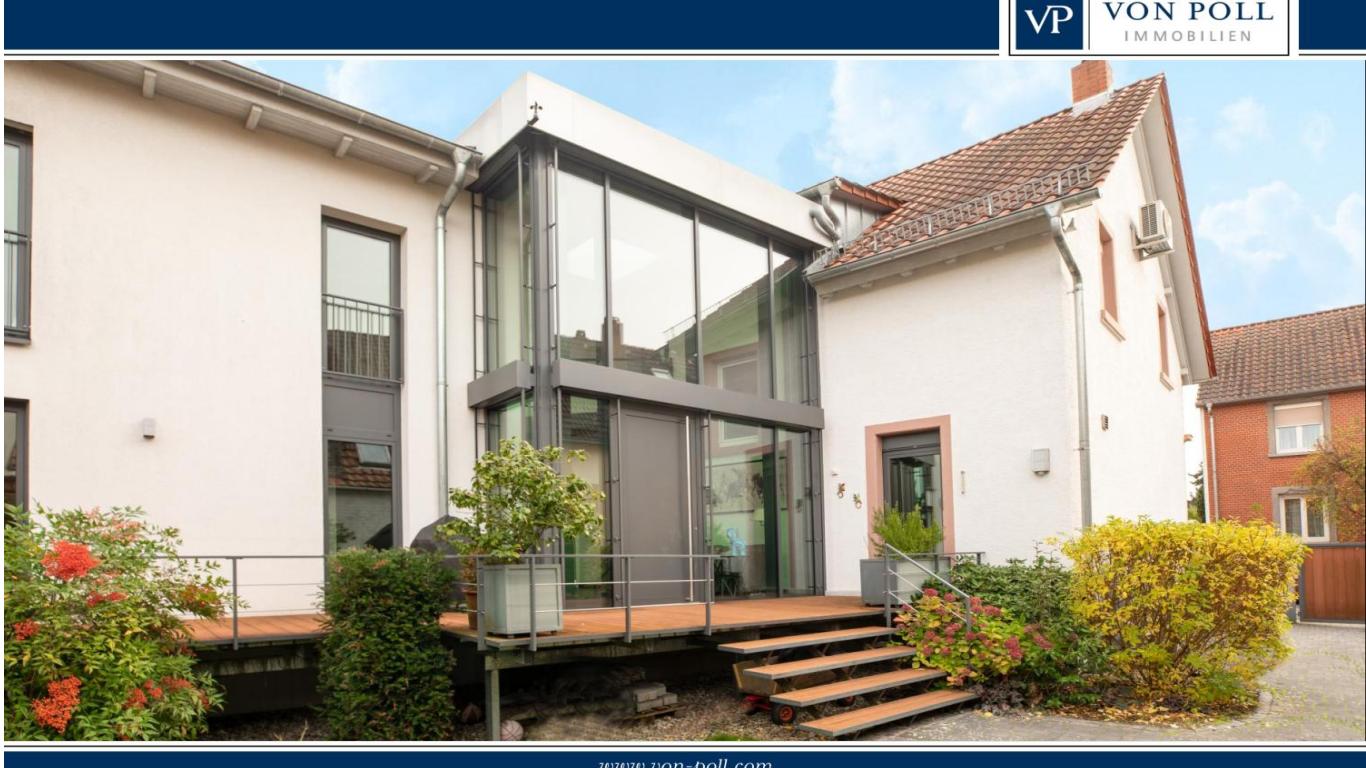


Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Lujosa casa familiar con piscina natural en una tranquila zona residencial.

*Número de propiedad: 25059037*



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

**PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 502 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## De un vistazo

Número de propiedad	25059037	Precio de compra	1.150.000 EUR
Superficie habitable	ca. 246 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	8	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	6	Estado de la propiedad	Estructura
Baños	2	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1900	Espacio utilizable	ca. 76 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior	Características	Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas natural pesado	Consumo de energía final	94.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	07.09.2035	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2011

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



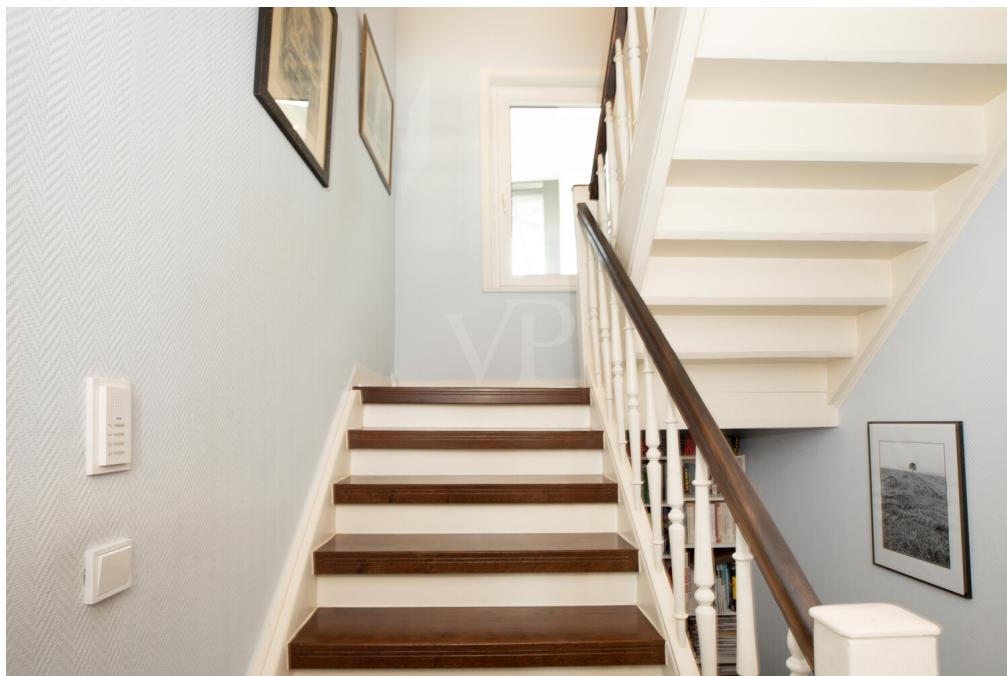
Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



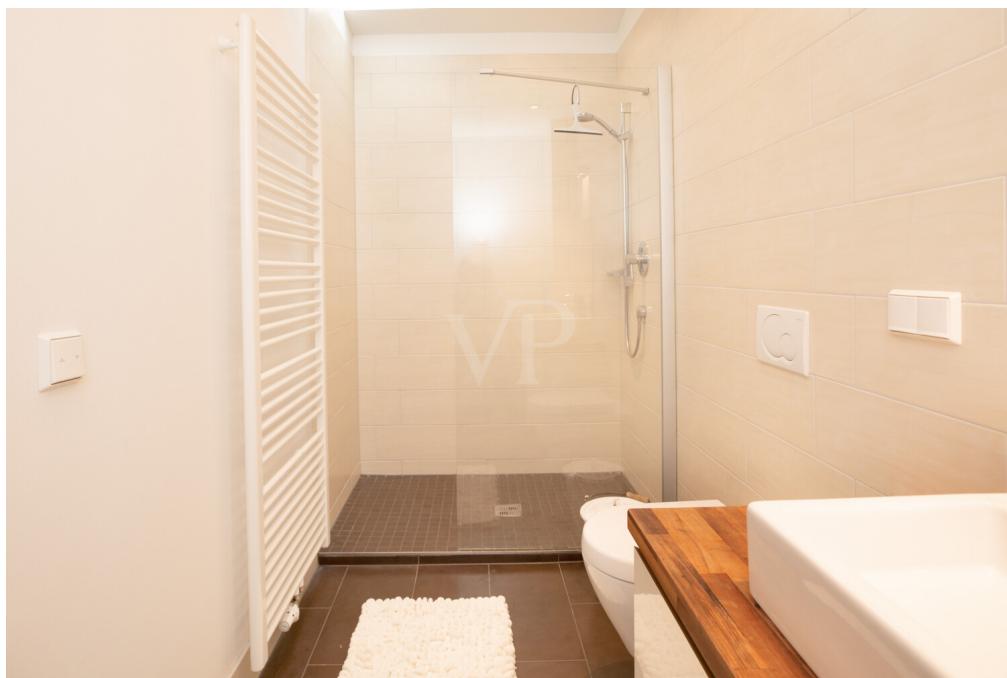
Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



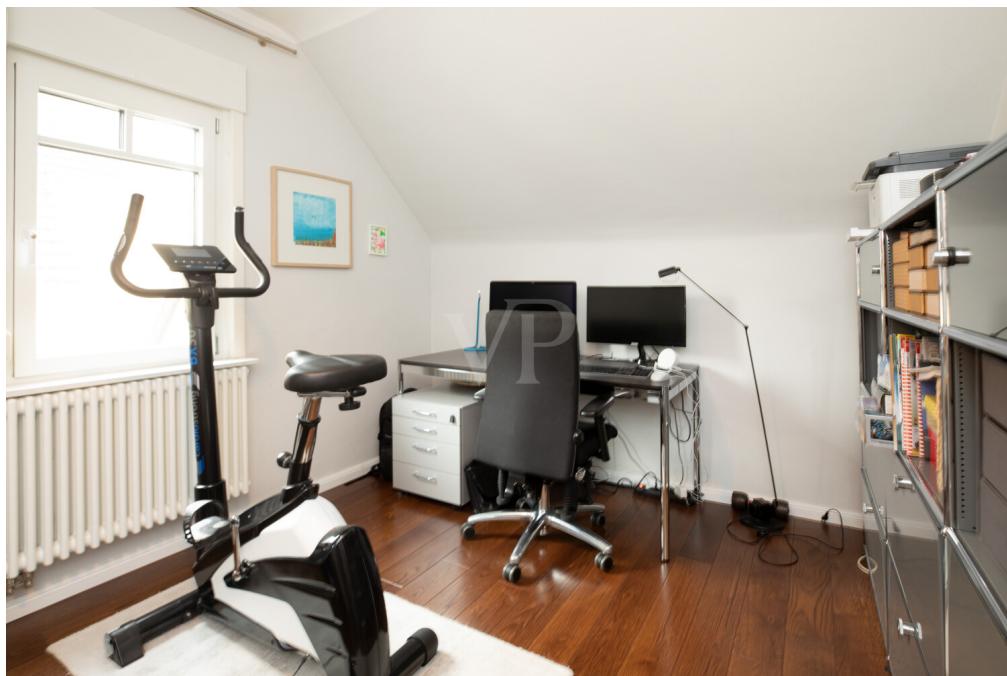
Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



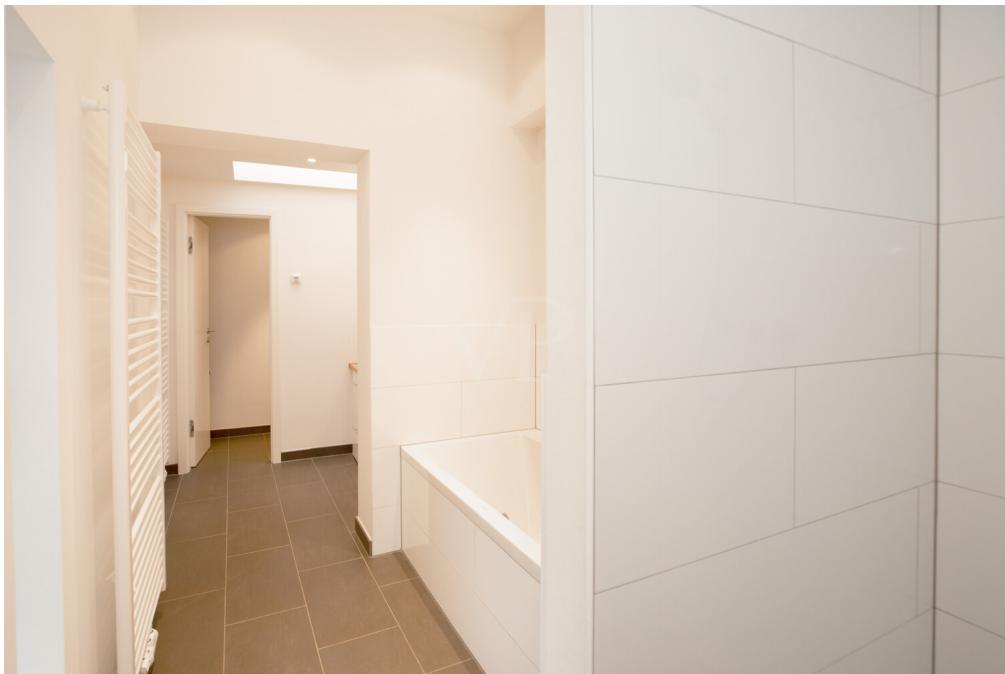
Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



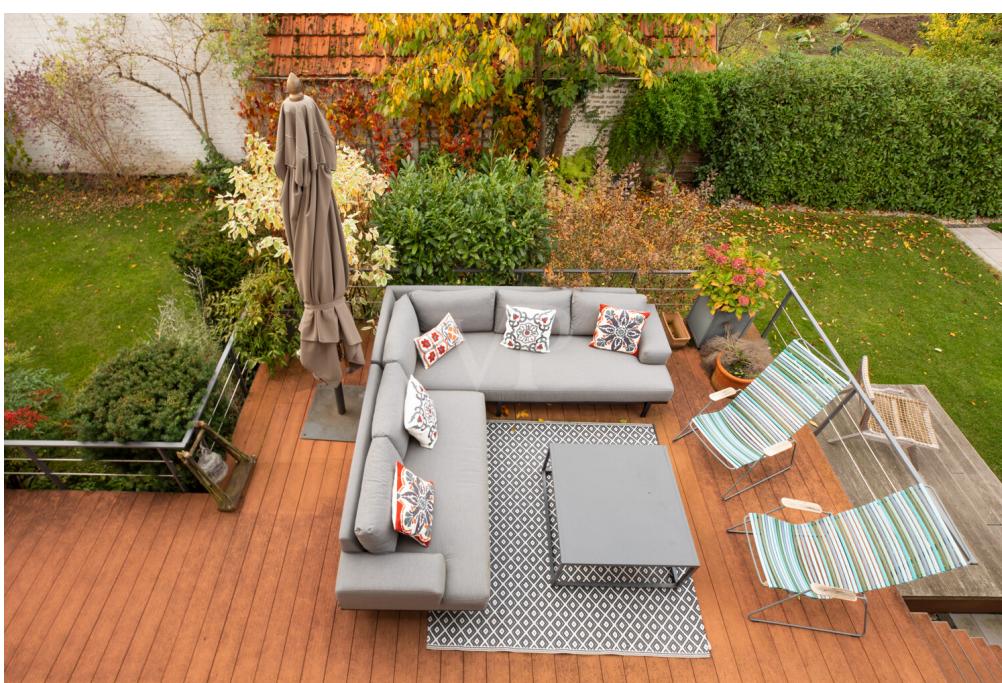
Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



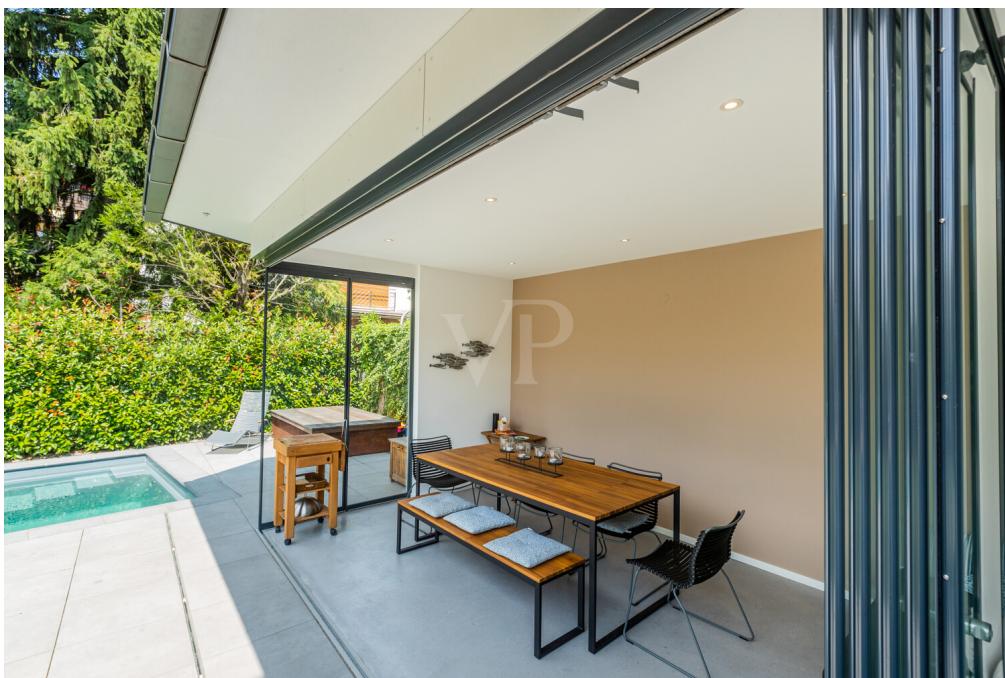
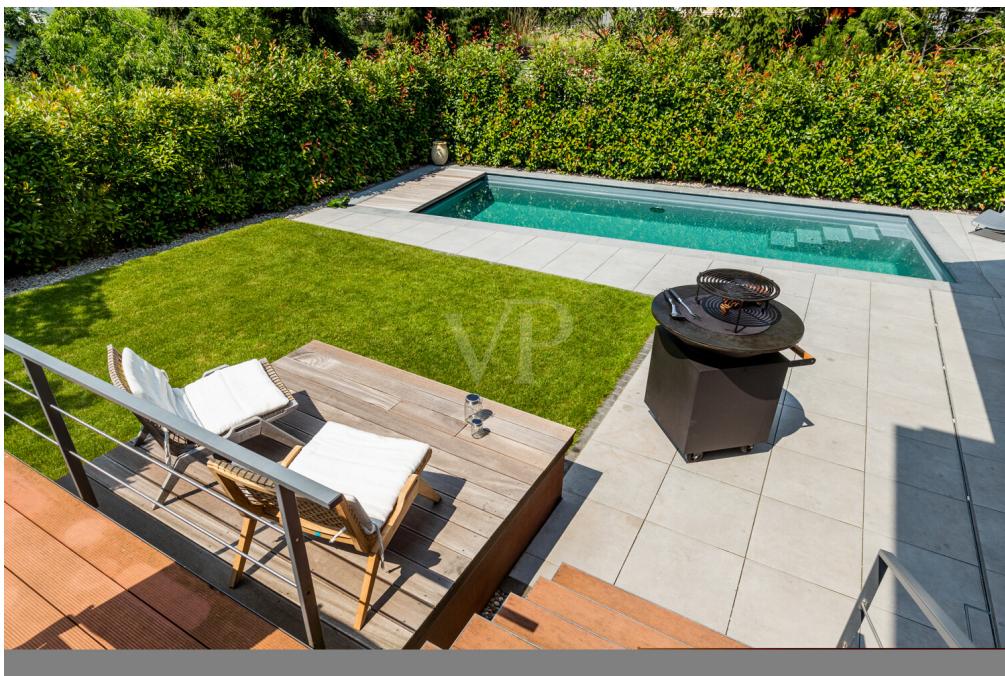
Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad



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)

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

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)

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La propiedad

**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



Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Una primera impresión

A las puertas de la metrópolis de Fráncfort, le espera este lujoso refugio. La propiedad consta de dos secciones diferenciadas, conectadas armoniosamente por un recibidor acristalado. Construida originalmente entre 1900 y 1960, la propiedad ha sido objeto de una completa y cuidada renovación en los últimos años, conservando cuidadosamente su encanto original. Hoy en día, se presenta como una espaciosa casa unifamiliar con comodidades contemporáneas. Aproximadamente 246 metros cuadrados de espacio habitable se distribuyen en dos plantas, distribuidas en ocho habitaciones. Estas incluyen el amplio salón con chimenea y ventanales que dan acceso a la terraza y al jardín. El comedor se integra a la perfección con la cocina abierta con isla central. La cocina cuenta con electrodomésticos de última generación de Poggenpohl y Gaggenau, así como una vinoteca. La planta superior de la casa está reservada para uso privado. Dos baños de alta calidad con luz natural garantizan una estancia confortable. Algunas habitaciones disponen de aire acondicionado. El jardín, diseñado profesionalmente y con total privacidad, realza aún más la experiencia de vida. Una amplia terraza da acceso a la piscina natural y a la caseta de la piscina. Una fuente y un sistema de riego contribuyen al mantenimiento del terreno. Si busca una propiedad prestigiosa en una ubicación cétrica y tranquila con excelentes infraestructuras, a las afueras de Fráncfort del Meno, concierte una visita hoy mismo. Esperamos su llamada.

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Detalles de los servicios

- 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

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Otros datos

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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