

#### Mörfelden-Walldorf / Walldorf

#### Luxuriöses Familiendomizil mit Naturpool in ruhiger Wohnlage

Número de propiedad: 25059037



PRECIO DE COMPRA: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 246  $\mathrm{m}^2$  • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 502  $\mathrm{m}^2$ 



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



#### De un vistazo

Número de propiedad	25059037
Superficie habitable	ca. 246 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	8
Dormitorios	6
Baños	2
Año de construcción	1900
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior

Casa unifamiliar  Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl.
•
MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
2025
Estructura
Sólido
ca. 76 m²
Terraza, WC para invitados, Piscina, Chimenea, Cocina empotrada

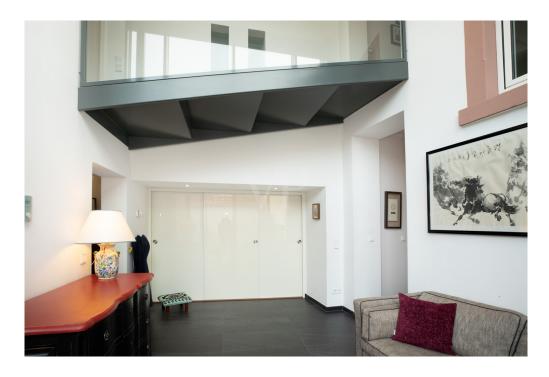


### Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas natural pesado
Certificado energético válido hasta	07.09.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	94.49 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	С
Año de construcción según el certificado energético	2011







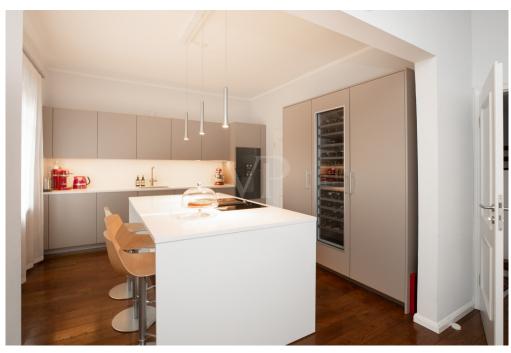




















































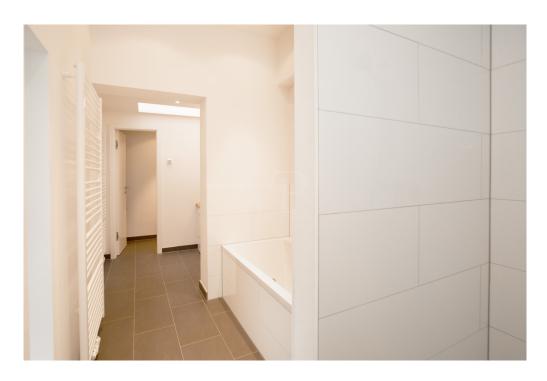




















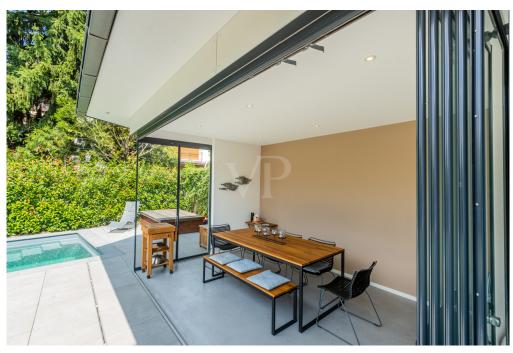




















#### La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern schicken wir Ihnen Grundrisse dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf



#### La propiedad

#### FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN





Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie. Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 06105 - 27 67 98 0

www.von-poll.com



UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Wir bewerten Ihre Immobilie kostenfrei und unverbindlich, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zu einem erfolgreichen Abschluss zur Seite.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf







#### Una primera impresión

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 ein 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.



#### 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



#### 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.



#### Otros datos

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 It. 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 Handelsregisterauszugs, 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.



#### 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com