

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Luxueuse maison familiale avec piscine naturelle dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25059037



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 502 m²

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25059037	Prix d'achat	1.150.000 EUR
Surface habitable	ca. 246 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	8	Modernisation / Rénovation	2025
Chambres à coucher	6	État de la propriété	Refait à neuf
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1900	Surface de plancher	ca. 76 m ²
Place de stationnement	2 x surface libre	Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel lourd		
Certification énergétique valable jusqu'au	07.09.2035	Consommation finale d'énergie	94.49 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Gaz	Classement énergétique	C
		Année de construction selon le certificat énergétique	2011

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



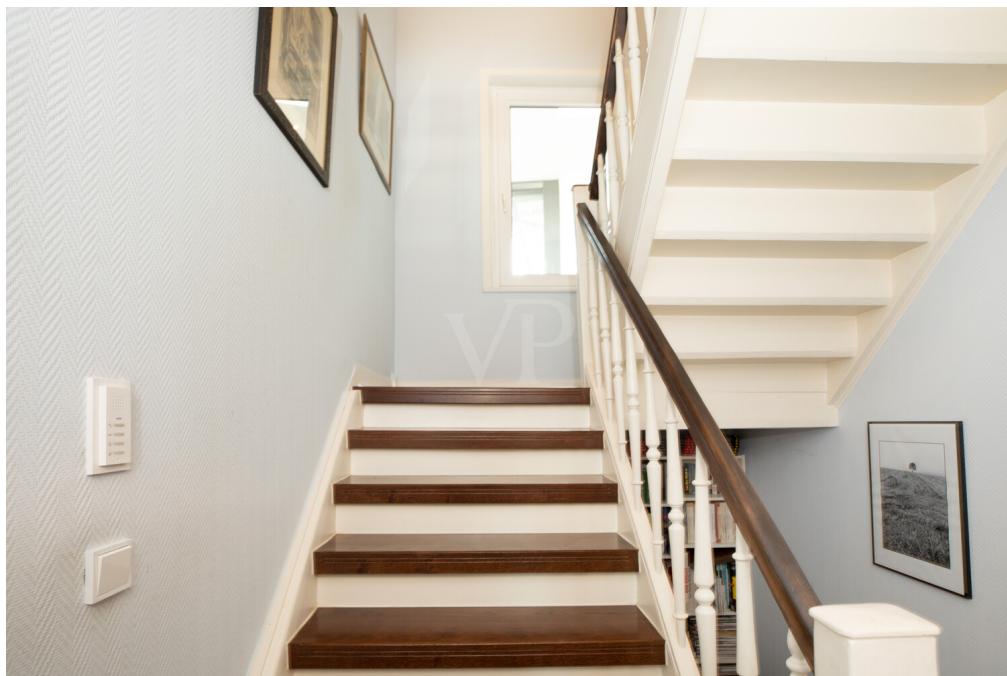
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



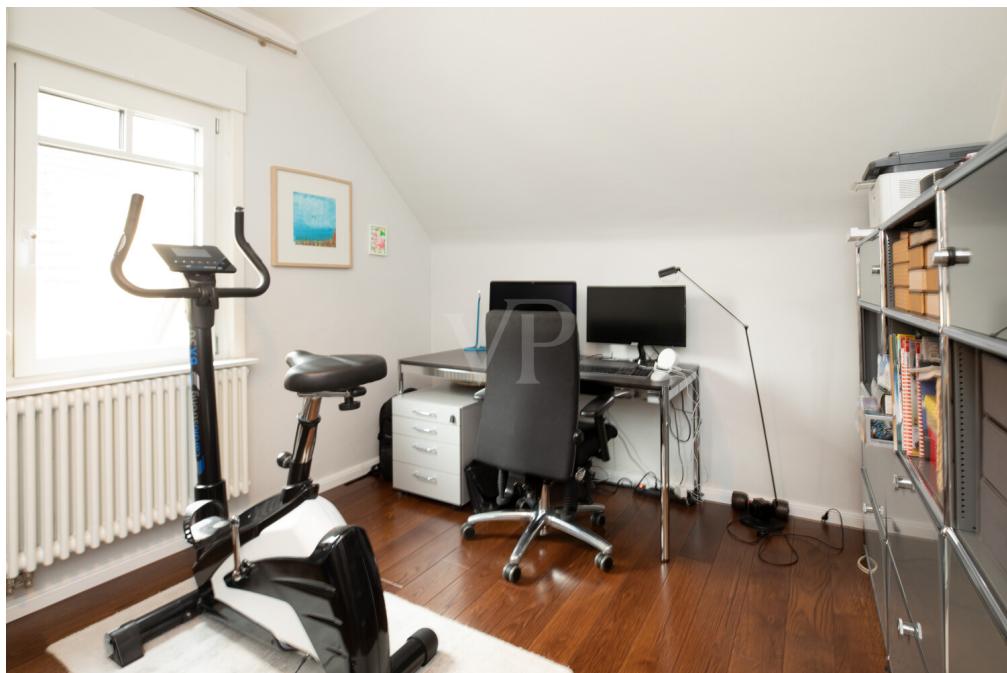
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



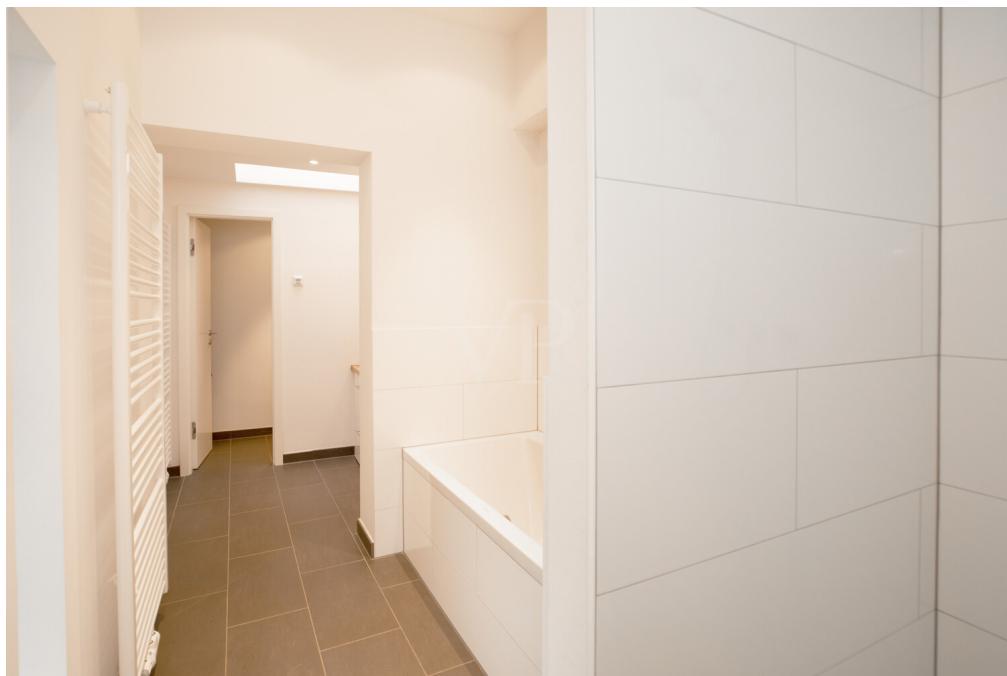
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



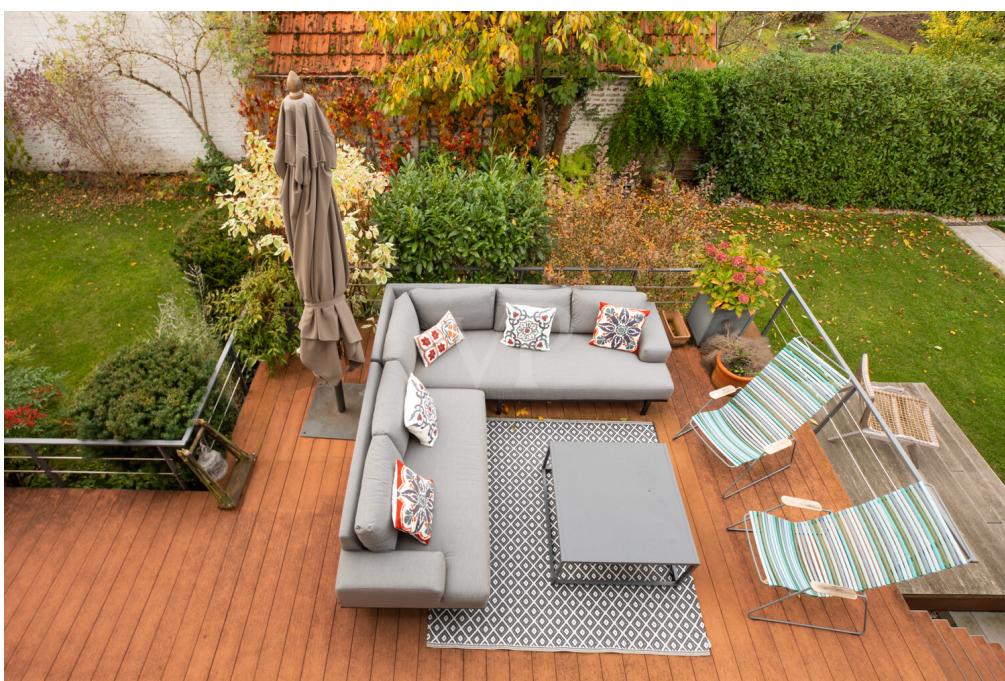
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



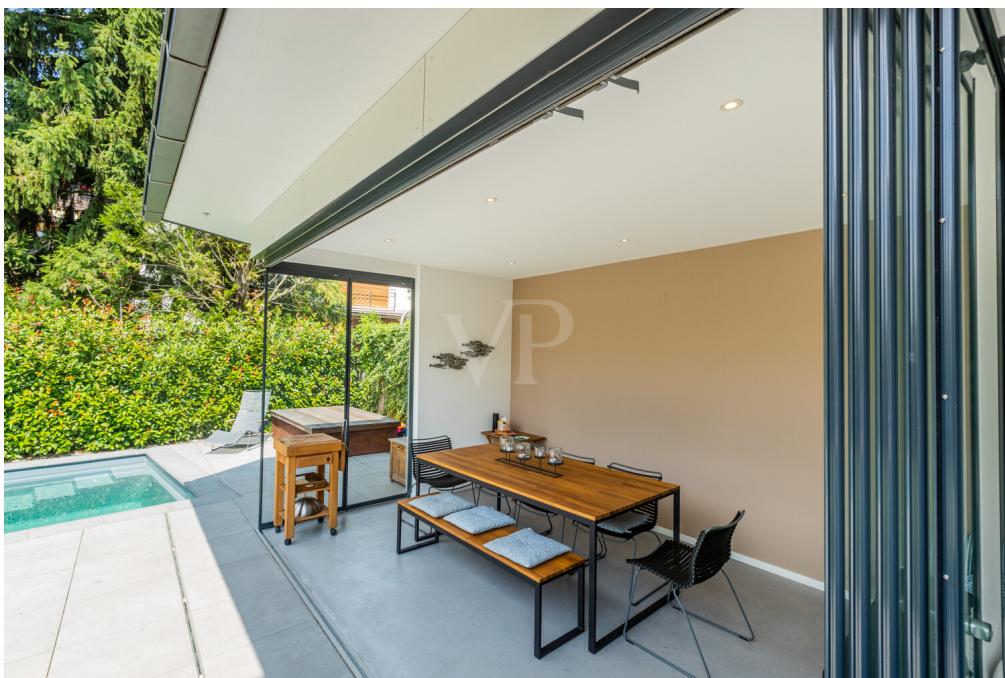
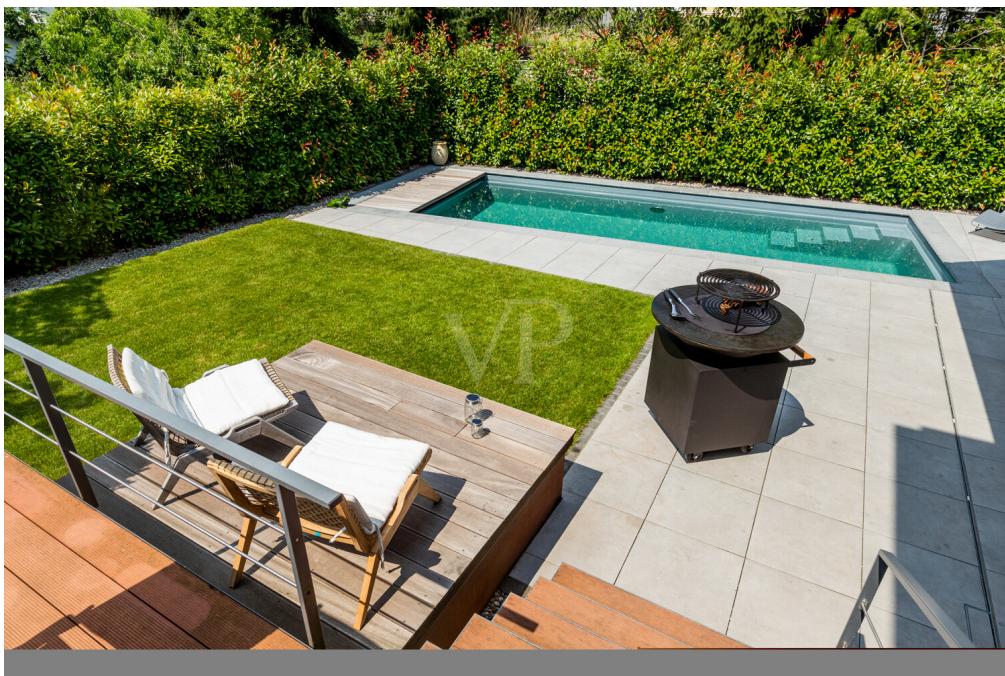
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir
Ihnen Grundrisse
dieser Immobilie zu.

www.von-poll.com/moerfelden-walldorf

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété

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

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

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

La propriété

VP VON POLL
FINANCE

Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



Finanzierung berechnen



CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Une première impression

Aux portes de Francfort, cette luxueuse demeure vous attend. La propriété se compose de deux bâtiments distincts, harmonieusement reliés par un hall d'entrée vitré. Construite entre 1900 et 1960, elle a fait l'objet d'une rénovation complète, de grande qualité et de bon goût ces dernières années, préservant soigneusement son charme d'antan. Aujourd'hui, elle se présente comme une spacieuse maison individuelle offrant tout le confort moderne. Environ 246 mètres carrés de surface habitable sont disponibles sur deux niveaux, répartis dans huit pièces. Parmi celles-ci, un vaste séjour avec cheminée et baies vitrées donne accès à la terrasse et au jardin. La salle à manger s'ouvre sur une cuisine américaine avec îlot central. Cette dernière est équipée d'appareils haut de gamme Poggenpohl et Gaggenau, ainsi que d'une cave à vin. L'étage supérieur est réservé à l'intimité. Deux salles de bains de qualité, baignées de lumière naturelle, garantissent un confort optimal. Certaines chambres sont climatisées. Le jardin paysager, offrant une intimité totale, contribue à un cadre de vie exceptionnel. Une vaste terrasse donne accès à la piscine naturelle et à son pool house. Une fontaine et un système d'irrigation facilitent l'entretien du jardin. Si vous recherchez une propriété de prestige, idéalement située au calme, à proximité de Francfort-sur-le-Main et bénéficiant d'excellentes infrastructures, prenez rendez-vous pour une visite dès aujourd'hui. Nous serons ravis de vous renseigner.

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Carel William Hanemann

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

E-Mail: moerfelden.walldorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com