

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Luxueuse maison familiale avec piscine naturelle dans un quartier résidentiel calme

CODE DU BIEN: 25059037



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

PRIX D'ACHAT: 1.150.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 246 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 502 m<sup>2</sup>

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          |
| Surface habitable      | ca. 246 m²        |
| Type de toiture        | à deux versants   |
| Pièces                 | 8                 |
| Chambres à coucher     | 6                 |
| Salles de bains        | 2                 |
| Année de construction  | 1900              |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 1.150.000 EUR                                                             |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2025                                                                      |
| État de la propriété         | Refait à neuf                                                             |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 76 m²                                                                 |
| 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 |
| Chauffage                                        | Gaz naturel lourd    |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 07.09.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 94.49 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>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



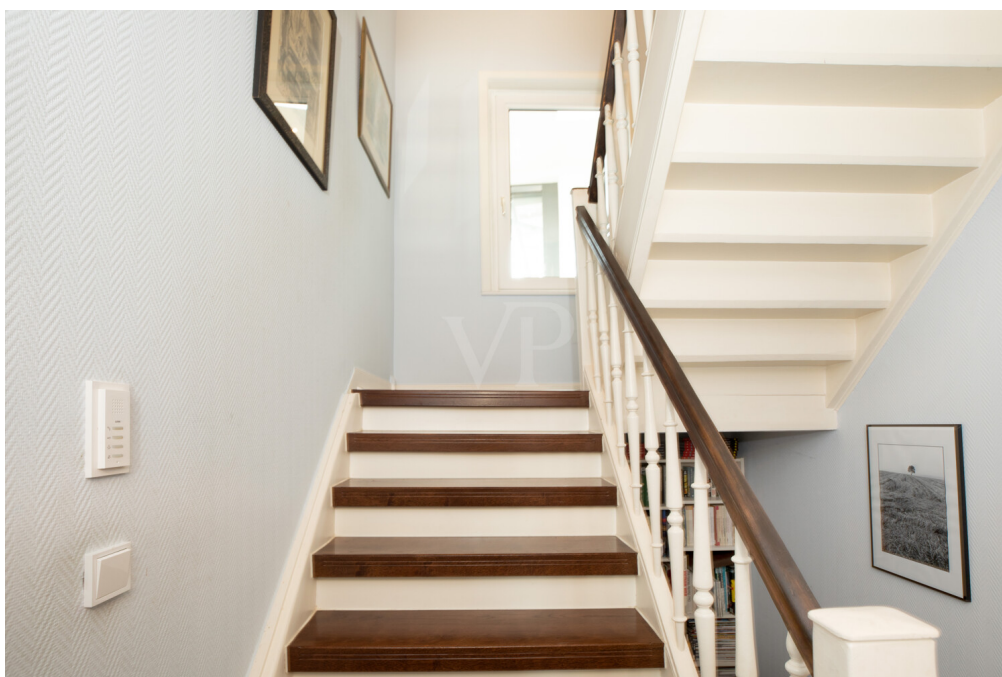
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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



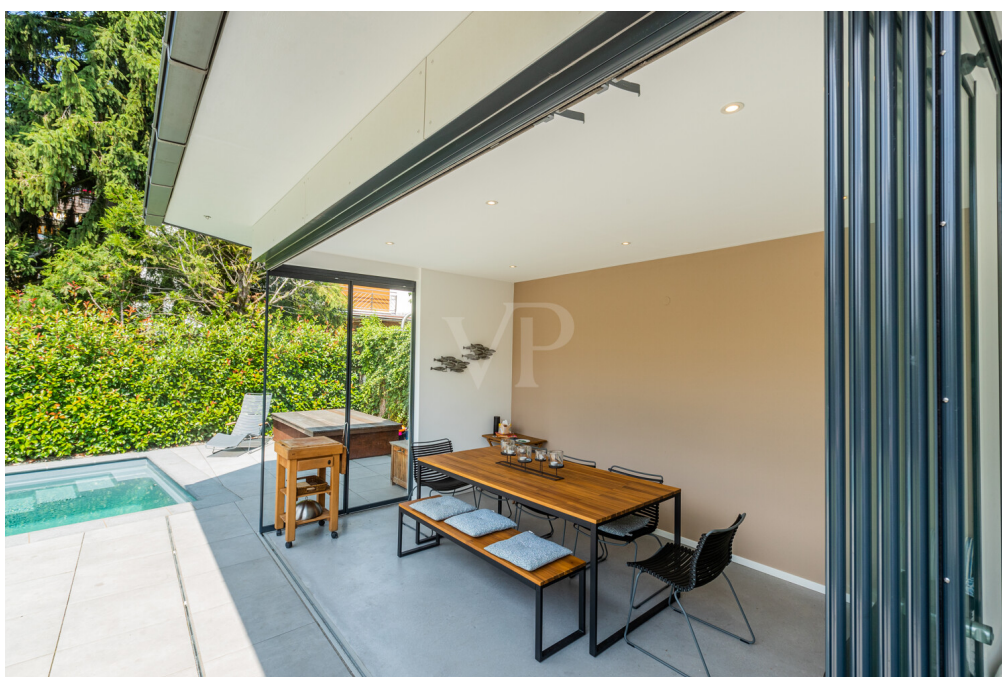
CODE DU BIEN: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## 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

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

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

## La propriété

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)



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)

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

## La propriété



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**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/(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 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.

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](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

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

---

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