

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Luxuriöses Familiendomizil mit Naturpool in ruhiger Wohnlage

????????? ??????????: 25059037



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

???? ??????: 1.150.000 EUR • ??????????: ca. 246 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 502 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ???????????????
- ☐ ?????????????? ???????????????

???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ??? ??????

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| ???????? ?????????   | 25059037             |
| ????????????         | ca. 246 m²           |
| ????? ??????         | ?????????????? ????? |
| ????????             | 8                    |
| ???????????? ???     | 6                    |
| ??????????           |                      |
| ??????????           | 2                    |
| ????? ?????????????  | 1900                 |
| ?????? ????????????? | 2 x ?????????????    |
|                      | ?????? ????????????? |

|                      |                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????        | 1.150.000 EUR                                                                          |
| ??????               | ?????????????                                                                          |
|                      | ????????????????                                                                       |
| ????????????         | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises  |
| ????? ?????????????  | 2025                                                                                   |
| ?????????            | ????????                                                                               |
| ????????????         |                                                                                        |
| ???????????????????? | ca. 76 m²                                                                              |
| ??????               |                                                                                        |
| ????????             | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>?????????????????<br>????????? |

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

????????????? ??????????

|                                                    |                             |                                                                              |               |
|----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                           | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>????????????                                            | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                  | ????? ??????? ??????        | ???????                                                                      | 94.49 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>???????? ??? | 07.09.2035                  | ?????????????<br>?????????????                                               |               |
| ????? ???????????                                  | ??????                      | ?????????????<br>?????????????<br>????????????                               | C             |
|                                                    |                             | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2011          |

???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



??????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ???????



???????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



???????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



??????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



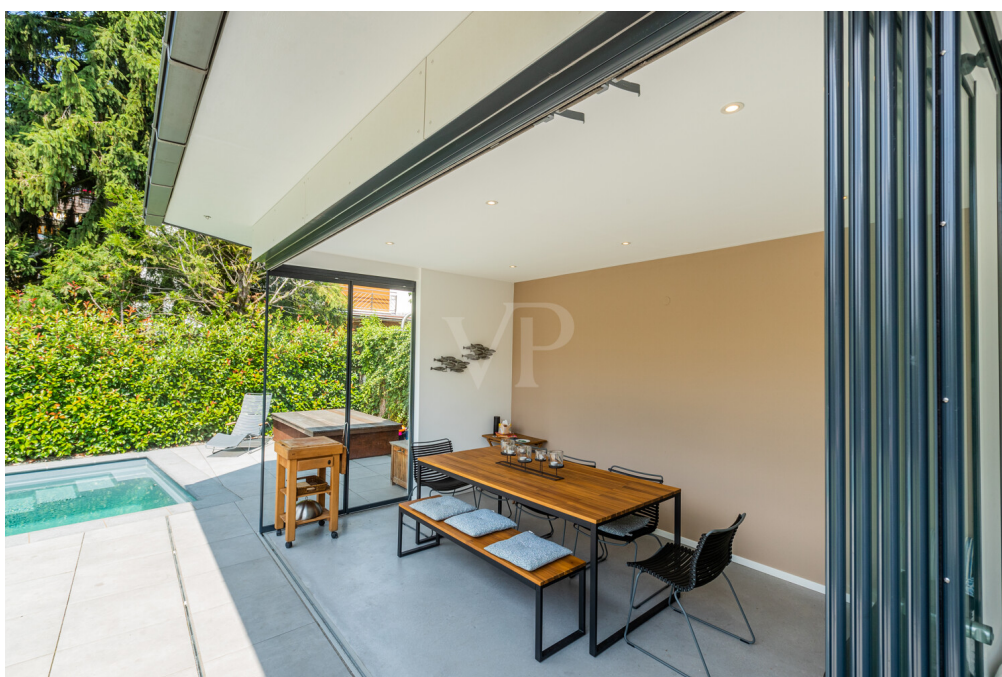
???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ?????????



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)

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????

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)

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

?? ????????



## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## ??? ?????? ?????????

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 in 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.

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??????????????? ??? ????????

- 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

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ???????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

????? ?????????????

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.

???????? ??????????: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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