

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Luxus családi ház természetes medencével, csendes lakóövezetben

VP azonosító: 25059037



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

VÉTELÁR: 1.150.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 246 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 502 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25059037                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 246 m²               |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 8                        |
| Hálósobák             | 6                        |
| Fürdoszobák           | 2                        |
| Építés éve            | 1900                     |
| Parkolási lehetőségek | 2 x Felszíni parkolóhely |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.150.000 EUR                                                             |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2025                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Részleges Felújított                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 76 m²                                                                 |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Úszómedence, Kandalló, Beépített konyha                |

VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Padlófűtés    |
| Energiaforrás                                     | Nehéz földgáz |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 07.09.2035    |
| Energiaforrás                                     | Gáz           |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 94.49 kWh/m²a       |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | C                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 2011                |



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





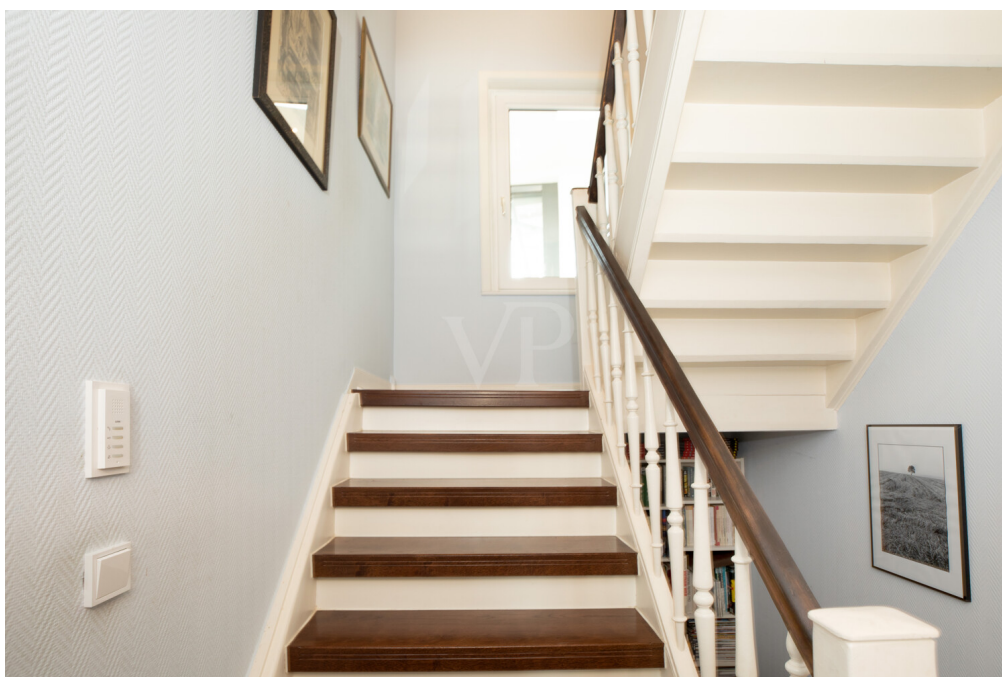
VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

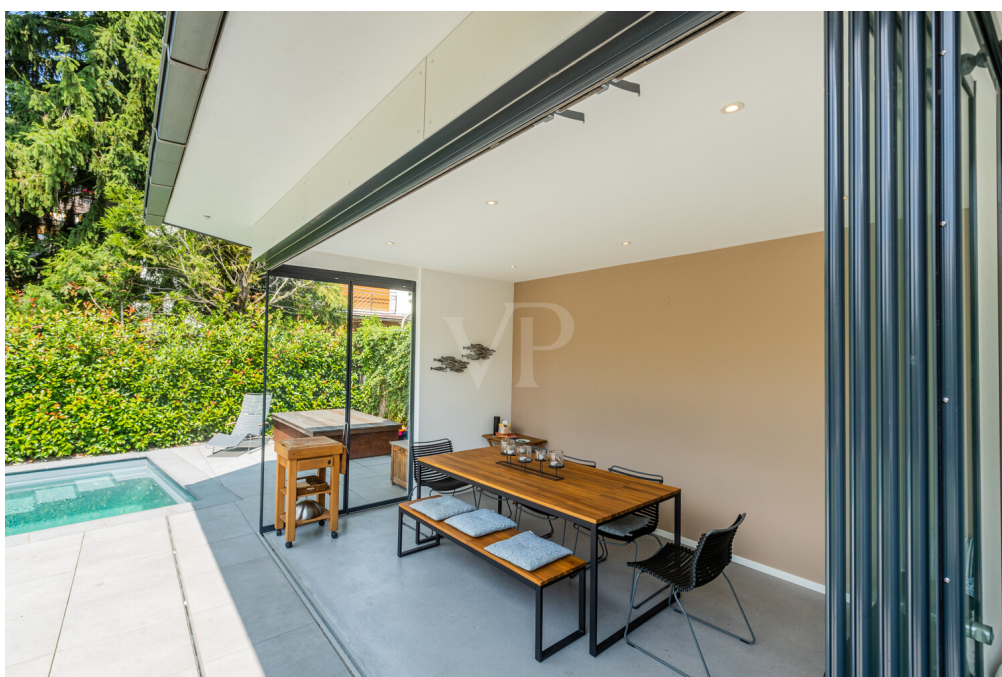
## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan





VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



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)



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan

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)

VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az ingatlan



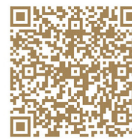
### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Az első benyomás

Frankfurt metropoliszának kapuin kívül várja Önt ez a luxusüdülő. Az ingatlan két különálló épületrészből áll, amelyeket harmonikusan egy üveg eloszoba köt össze. Az eredetileg 1900 és 1960 körül épült ingatlan az elmúlt években teljes, magas színvonalú és ízléses felújításon esett át, gondosan megőrizve eredeti báját. Ma az ingatlan tágas, különálló házként kínálja magát modern kényelemmel. Két szinten körülbelül 246 négyzetméter lakótér áll rendelkezésre, nyolc szobában elosztva. Ezek közé tartozik a tágas nappali kandallóval és padlótól a mennyezetig érő ablakokkal, ahonnan a teraszra és a kertbe juthatunk. Az étkező zökkenőmentesen folyik át a központi konyhaszigettel ellátott, nyitott területe konyhába. A konyhában a legmodernebb Poggenpohl és Gaggenau gépek, valamint egy borhűtő található. A ház felső emelete magánhasználatú. Két kiváló minőségű, természetes fénnel megvilágított fürdőszoba biztosítja a kényelmes életvitelt. Néhány hálószoba légkondicionált. A professzionálisan parkosított kert, amely teljes magánéletet és elszigeteltséget biztosít, tovább fokozza az életélményt. Egy tágas terasz vezet a természetes medencéhez és a medenceházhoz. Egy szökőkút és egy öntözőrendszer segíti a terület karbantartását. Ha egy tekintélyes ingatlant keres központi, mégis csendes helyen, kiváló infrastruktúrával, Frankfurt am Main közvetlen közelében, egyeztessen személyes megtekintési időpontot még ma! Várjuk jelentkezését!



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Részletes felszereltség

- 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

**VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## További információ / adatok

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.



VP azonosító: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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