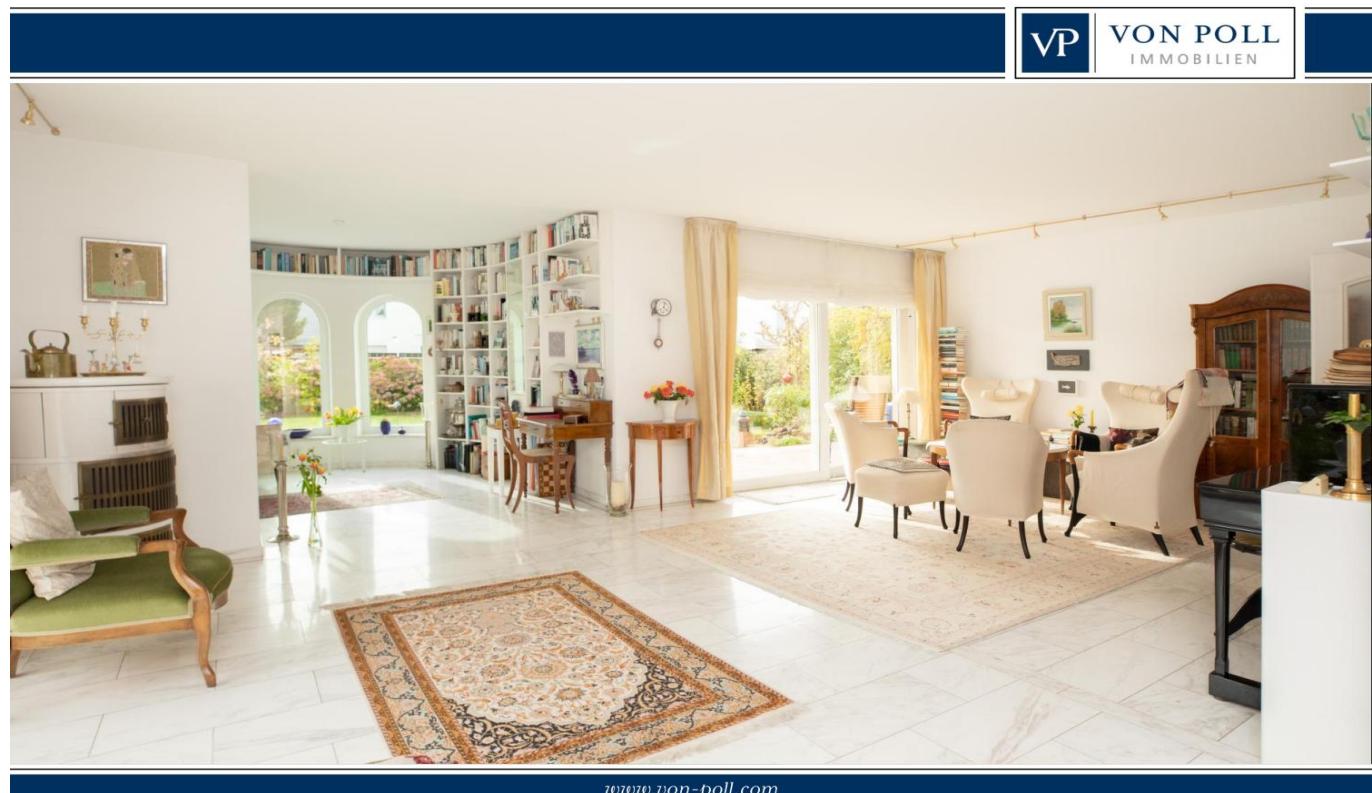


Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Freistehendes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Süd-West Garten in ruhiger Wohnrandlage

*Codice oggetto: 25059032*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 945.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 227 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 614 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25059032	Prezzo d'acquisto	945.000 EUR
Superficie netta	ca. 227 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Modernizzazione / Riqualificazione	2019
Camere da letto	5	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	4	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1982	Superficie lorda	ca. 118 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	3 x superficie libera, 1 x Garage	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Caminetto, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	76.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.10.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2019

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



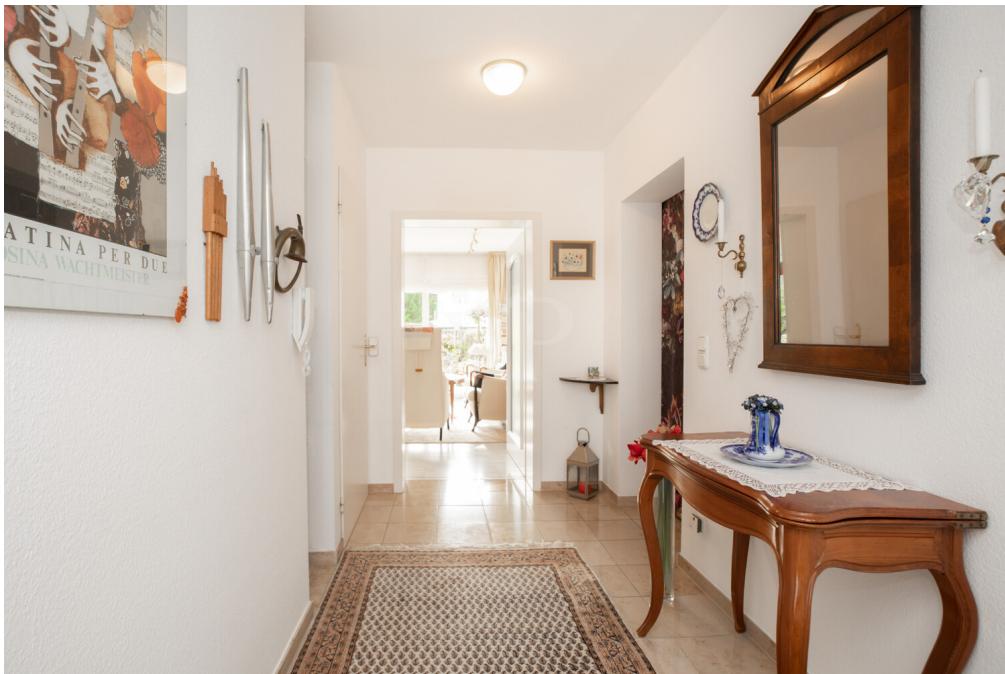
Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



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)

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

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

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

**VP** VON POLL  
FINANCE

### 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



Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Una prima impressione

Viel Raum für Familie und Freizeit im sonnigen Garten garantiert dieses gepflegte, großzügige Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung. Es bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder das Arbeiten von zuhause. Die vollständig unterkellerte Immobilie wurde 1982 in solider Bauweise in einer Stichstraße errichtet und fortlaufend modernisiert, zuletzt im Jahre 2019. Eingebettet in ein ca. 614 m<sup>2</sup> großes, gärtnerisch angelegtes Grundstück stehen rund 227 m<sup>2</sup> hochwertige Wohnfläche zur Verfügung. Die hierin enthaltene Einliegerwohnung mit Balkon im Obergeschoss lässt sich sowohl separat als auch vollständig integriert in das Gesamtwohnkonzept nutzen. Das Erdgeschoss besticht durch einen weitläufigen Wohn- und Essbereich mit angeschlossener Bibliothek und Kamin. Große Fensterfronten schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre und ermöglichen den direkten Zugang zu zwei Terrassen und den idyllischen Garten. Der weiße Marmorboden in Verbindung mit einer Fußbodenheizung unterstreicht die gehobene Ausstattung des Hauses. Die großzügig bemessene und ebenfalls hochwertig ausgestattete Küche kann nach Belieben mit geringem Aufwand zum Wohn-/Essbereich geöffnet oder weiterhin durch die bestehende Verglasung separiert werden. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein großes Schlafzimmer mit angrenzendem Badezimmer und Terrassenzugang. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage ist prädestiniert als Gästezimmer. Das Obergeschoss verfügt zusätzlich zu dem Einliegerbereich über ein weiteres Duschbad und zwei Schlafräume mit Balkonzugang. Das vollständig geflieste Kellergeschoss bietet neben Stau- und Wirtschaftsträumen eine Sauna mit separater Dusche und Ruheraum. Auch energetisch punktet dieses Haus. Die Hausfassade ist vollständig gedämmt, das Dach ebenfalls. 2019 wurde eine Niedertemperaturheizung eingebaut. Eine Solarthermie unterstützt die Warmwasserbereitung und die Heizung. Das Haus erreicht die Energieeffizienzklasse C. In Verbindung mit der auf allen Etagen inclusive Kellergeschoss bereits vorhandenen Fußbodenheizung ist die Umrüstung auf eine Wärmepumpe optional und hoch effizient möglich. Eine am Haus befindliche Garage mit Gartenzugang und 3 weitere PKW-Stellplätze runden den Komfort dieser repräsentativen Immobilie in ruhiger und familienfreundlicher Wohnlage ab. Gerne stehen wir für weitere Informationen und eine gemeinsame Besichtigung zur Verfügung.

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dettagli dei servizi

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
  - ruhige Wohnrandlage
  - Fassade vollständig gedämmmt
  - Dach gedämmmt
  - Energieeffizienzklasse "C"
  - Fußbodenheizung auf allen Etagen
  - vollständig unterkellert
  - Keller vollständig gefliest
  - Gäste WC
  - 4 Badezimmer
  - große Küche mit Einbauküche
  - großer Wohn-/ Essbereich mit Bibliothek
  - 1 Kamin + 1 Kaminofen
  - Marmorfliesen im Erdgeschoss
  - Sicherheitsverglasung im Erdgeschoss
  - elektrische + programmierbare Rollläden
  - Sauna
  - 2 Terrassen
  - 2 Balkons
  - elektrische Markisen
  - großer, gärtnerisch gestalteter Süd-West Garten mit Teich
  - Gartenbewässerungsanlage
  - Brunnen
  - Garage
  - 3 PKW-Stellplätze
- Durchgeführte Modernisierungs-/ Sanierungsmaßnahmen:
- 2023 Einbau einer Solarthermie
  - 2019 Heizungsanlage erneuert
  - 2016 Fassade gedämmt
  - 2010 Einbau neuer Fenster
  - sämtliche Bäder wurden bereits saniert und modernisiert

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 76.50 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019.

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Codice oggetto: 25059032 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36, 64546 Mörfelden-Walldorf

Tel.: +49 6105 - 27 67 98 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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