

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Lussuosa casa di famiglia con piscina naturale in una tranquilla zona residenziale

**Codice oggetto: 25059037**



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.150.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 246 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 502 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25059037 - 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: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25059037	Prezzo d'acquisto	1.150.000 EUR
Superficie netta	ca. 246 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	8	Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Ristrutturato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1900	Superficie lorda	ca. 76 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 25059037 - 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	94.49 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	07.09.2035	Classe di efficienza energetica	C
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



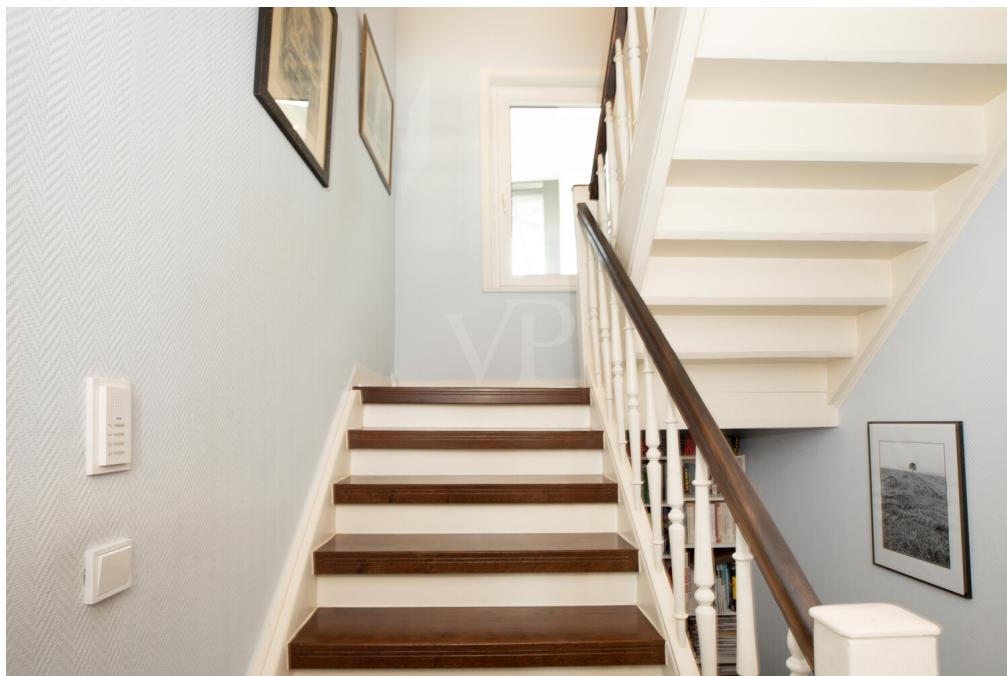
Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



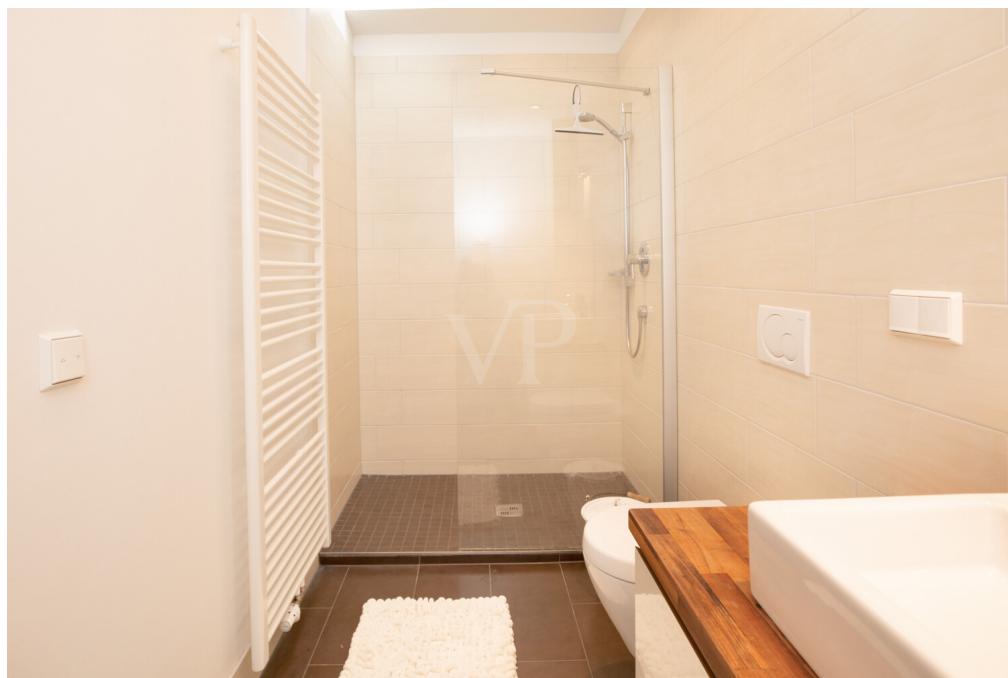
Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



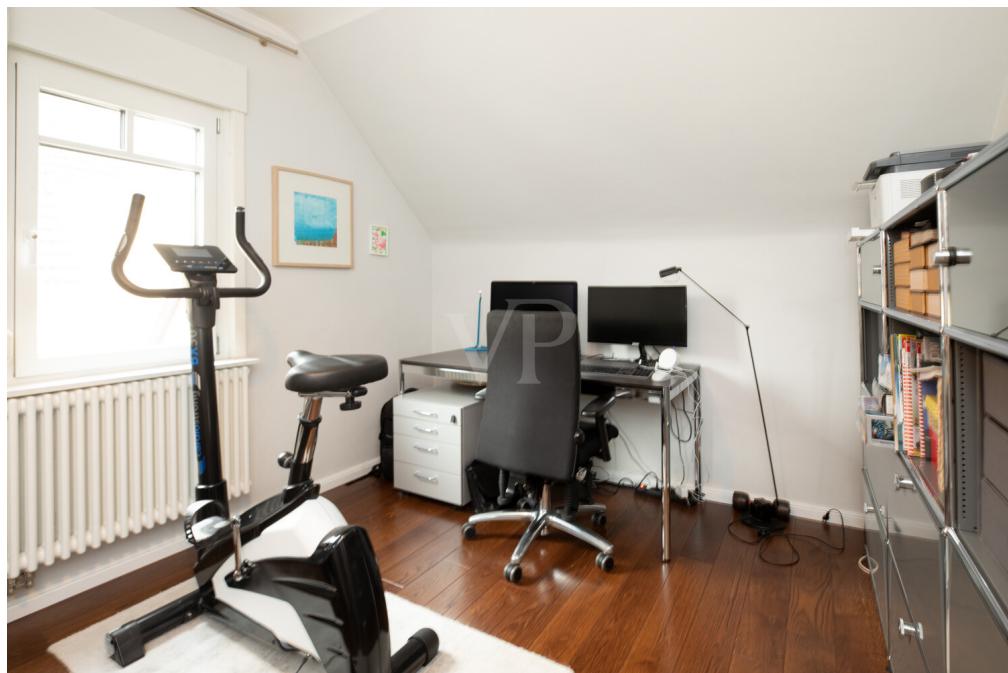
Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



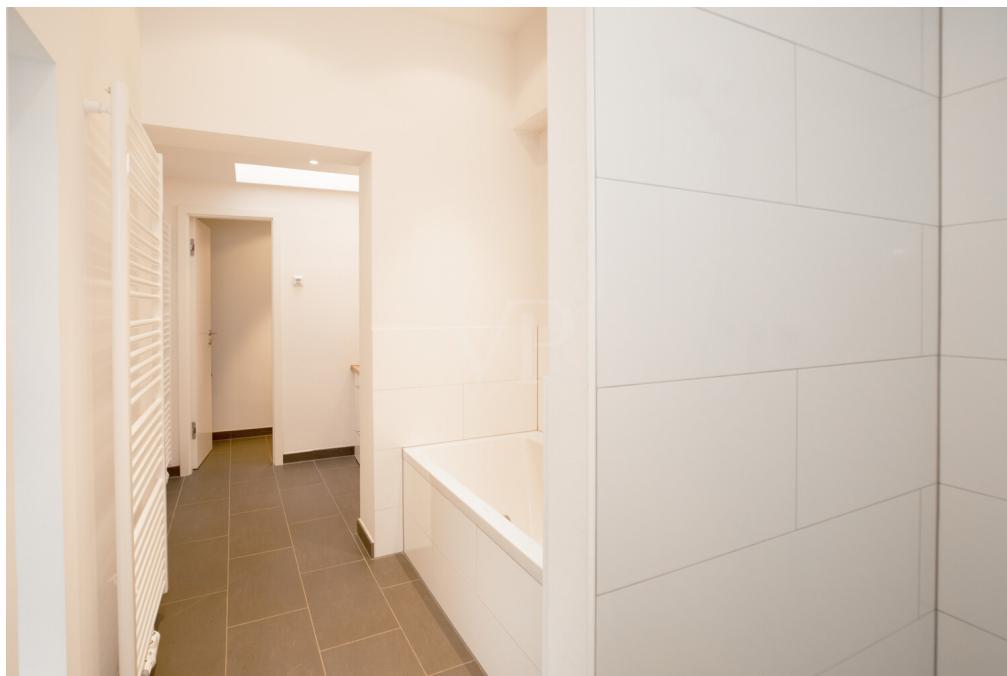
Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



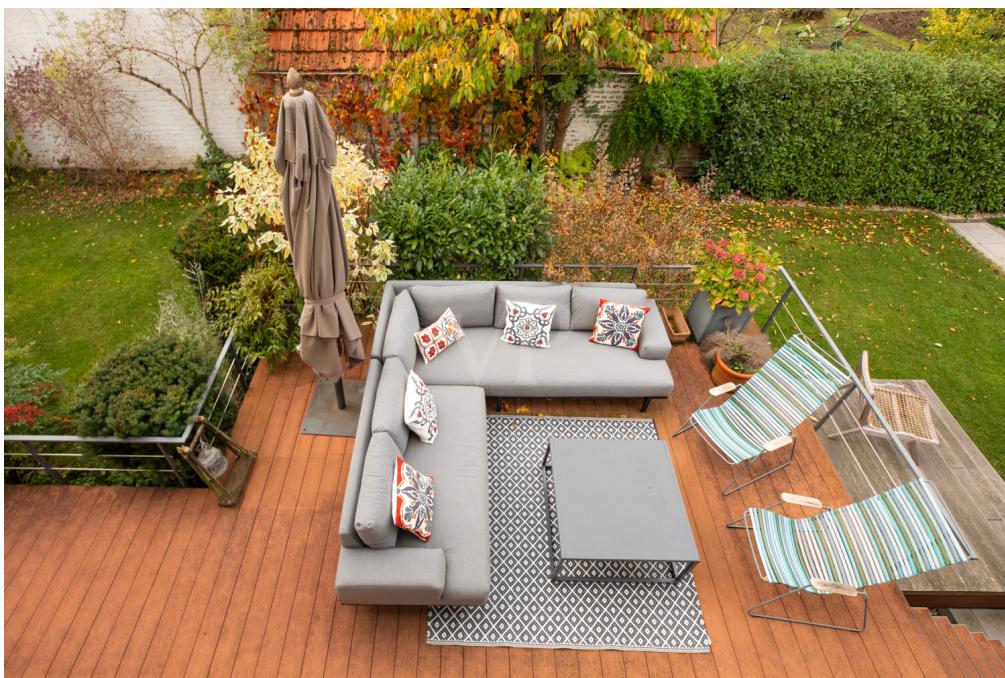
Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



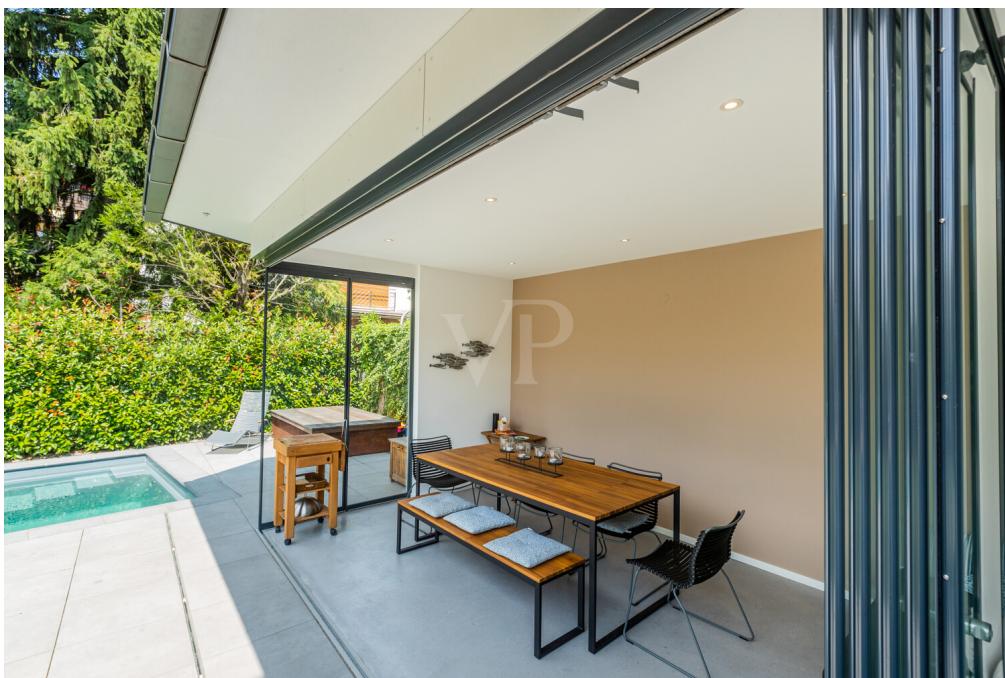
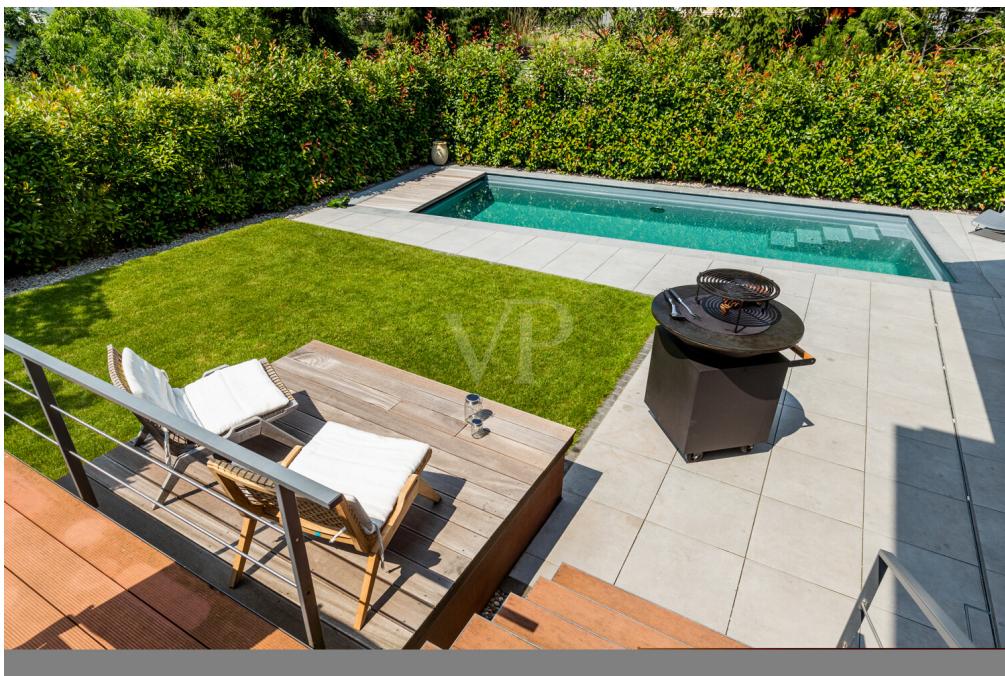
Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern schicken wir  
Ihnen Grundrisse  
dieser Immobilie zu.

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

Codice oggetto: 25059037 - 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: 25059037 - 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: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Una prima impressione

Appena fuori dalle porte della metropoli di Francoforte, vi aspetta questo lussuoso rifugio. La proprietà è composta da due distinte sezioni edilizie, armoniosamente collegate da un ingresso in vetro. Originariamente costruita tra il 1900 e il 1960, la proprietà è stata oggetto di una ristrutturazione completa, di alta qualità e di buon gusto negli ultimi anni, preservandone con cura il fascino originale. Oggi, la proprietà si presenta come una spaziosa casa indipendente dotata di comfort moderni. Circa 246 metri quadrati di superficie abitabile sono disponibili su due piani, distribuiti in otto stanze. Tra queste, l'ampio soggiorno con camino e finestre a tutta altezza, che offrono accesso alla terrazza e al giardino. La sala da pranzo si fonde armoniosamente con la cucina a pianta aperta con isola centrale. La cucina vanta elettrodomestici all'avanguardia di Poggenpohl e Gaggenau, oltre a una cantinetta per il vino. Il piano superiore della casa è riservato all'uso privato. Due bagni di alta qualità con luce naturale garantiscono un soggiorno confortevole. Alcune camere da letto sono dotate di aria condizionata. Il giardino curato da professionisti, che offre privacy e riservatezza assolute, arricchisce ulteriormente l'esperienza abitativa. Un'ampia terrazza conduce alla piscina naturale e alla pool house. Una fontana e un impianto di irrigazione contribuiscono alla cura del giardino. Se cercate una proprietà di prestigio in una posizione centrale ma tranquilla, con ottime infrastrutture, appena fuori Francoforte sul Meno, fissate oggi stesso un appuntamento per una visita personalizzata. Non vediamo l'ora di sentirvi.

Codice oggetto: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 25059037 - 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: 25059037 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ulteriori informazioni

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 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: 25059037 - 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)