

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Großzügiger Bungalow auf parkähnlichen Grundstück in idyllischer Waldrandlage

*Codice oggetto: 26059011*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.148.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 251 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.803 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26059011 - 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: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26059011
Superficie netta	ca. 251 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	5
Bagni	2
Anno di costruzione	1970

Prezzo d'acquisto	1.148.000 EUR
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 27 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Caminetto, Cucina componibile

**Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato Prestazione Energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo energetico	<b>237.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>05.03.2036</b>	Classe di efficienza energetica	<b>G</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1970</b>

Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26059011 - 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: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà

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)

Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

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



**Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Una prima impressione

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Mörfelden-Walldorf, direkt am Waldrand gelegen, präsentiert sich dieser großzügige Bungalow auf einem beeindruckenden, parkähnlichen Grundstück mit altem Baumbestand. Die Immobilie vereint großzügiges Wohnen, naturnahe Ruhe und ein hohes Maß an Privatsphäre – eine seltene Kombination im Rhein-Main-Gebiet, die Erholung und Lebensqualität auf höchstem Niveau verspricht. Die 1970 in massiver Bauweise errichtete Immobilie wurde in späteren Jahren erweitert und bietet mit rund 251 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept mit insgesamt 6 Zimmern und 2 Tageslichtbädern. So besteht die Möglichkeit, mit geringem Aufwand einen autarken Einliegerbereich zu separieren. Der Bungalow ermöglicht barrierefreies Wohnen auf einer Ebene und überzeugt durch eine offene, lichtdurchflutete Architektur, die fließende Übergänge zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Herzstück des Hauses ist der circa 56 m<sup>2</sup> große Wohn-/Essbereich mit offenem Kamin und raumhoher Verglasung zur Terrasse. Zahlreiche Einbauschränke bieten großzügigen Stauraum und unterstreichen den durchdachten Charakter des Hauses. Hervorzuheben sind die 2 großzügigen, von außen nicht einsehbaren Terrassen, die in die weitläufige Außenanlage übergehen. Die auf dem Grundstück befindlichen 2 Garagen sowie ein Doppelcarport bieten komfortable Parkmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Der vorhandene Renovierungsbedarf bietet den künftigen Eigentümern die Möglichkeit, die Immobilie nach eigenen Vorstellungen zu gestalten. Die Immobilie befindet sich in besonders attraktiver Waldrandlage von Mörfelden-Walldorf. Die Umgebung ist geprägt von gleichartiger Bebauung mit viel Grün und einer hohen Lebensqualität. Spaziergänge, Sport und Erholung in der Natur beginnen praktisch direkt an der Grundstücksgrenze. Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote sind fußläufig erreichbar. Die zentrale Lage im Rhein-Main Gebiet, unmittelbar vor den Toren der Stadt Frankfurt /Main unterstreicht die Attraktivität dieser Immobilie zusätzlich. Gerne stellen wir Ihnen diese besondere Immobilie im Rahmen einer persönlichen Besichtigung vor.

**Codice oggetto: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Dettagli dei servizi**

- parkähnliches Grundstück am Waldrand
- Gäste-WC
- 2 Tageslichtbäder
- diverse Einbauschränke
- Einbauküche
- Kamin
- elektrische Markise
- Pool
- 2 Garagen (davon eine unterkellert)
- Doppelcarport

**Codice oggetto: 26059011 - 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 Badeseesee, 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: 26059011 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## **Ulteriori informazioni**

**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 Handelsregisterauszugs, 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.

**Codice oggetto: 26059011 - 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](mailto: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)**