

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

# Original Neutra-Bungalow, barrierefrei, mit parkähnlichem Garten in bevorzugter Lage

Objektnummer: 24059002



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

KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 128 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 727 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24059002
Wohnfläche	ca. 128 m <sup>2</sup>
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	695.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergiebedarf	225.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	21.01.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Die Immobilie



### Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



### IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche  
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 06105 - 27 67 98 0

Shop Mörfelden-Walldorf | Ludwigstraße 36 | 64546 Mörfelden-Walldorf | [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

Leading REAL ESTATE COMPANIES IN THE WORLD

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

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ein erster Eindruck

In unmittelbarer Nähe zur Mainmetropole Frankfurt liegt dieses, nach den Plänen von Richard Neutra entstandene Anwesen. Die exquisite Liegenschaft, umgeben von gleichartiger Bebauung, besticht durch ihre ruhige Lage und ein Höchstmaß an Privatsphäre. Das parkähnliche Grundstück mit altem Baumbestand ist vollständig eingewachsen und nicht einsehbar. Der hierauf befindliche, freistehende eingeschossige Bungalow verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 128 qm, die barrierefrei nutzbar ist. Charakteristisch für den visionären Grundriss Richard Neutras sind die großen Fenster mit reduzierten Rahmen über die gesamte Wohnzimmerfront und raumhohe Glaselemente im Wohnbereich. Dies führt zu einer einzigartigen Verschmelzung des Wohnraums mit der weitläufigen, teilüberdachten Terrasse und dem fließenden Übergang in den nach Süd-Westen ausgerichteten Garten. Zu den weiteren Besonderheiten des Hauses zählen zwei Badezimmer sowie diverse original Einbauschränke aus Mahagoniholz. Das Untergeschoss ist in einem tadellosen Zustand. Hier befinden sich neben dem Heizungsraum drei weitere Kellerräume. Die Garage verfügt über einen rückwärtigen Ausgang zum Garten und ermöglicht einen zusätzlichen Zugang zum Haus. Die Liegenschaft kann nach Absprache kurzfristig übergeben werden. Gerne präsentieren wir Ihnen diese außergewöhnliche Immobilie in ruhiger, grüner und dennoch zentraler Lage entsprechend der Philosophie von Richard Neutra „eine perfekte Verbindung von Wohnen und Natur“ bei einer gemeinsamen Begehung.

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ausstattung und Details

- original Neutra-Bungalow
- freistehend
- barrierefreies Wohnen auf einer Ebene
- großes, nicht einsehbares, parkähnliches Grundstück
- alter Baumbestand
- Brunnen
- ruhige Wohnlage am Ende einer Sackgasse
- große, teilüberdachte Süd-West Terrasse
- großes, helles Wohnzimmer mit raumhoher Verglasung zum Garten
- Parkett
- diverse original Einbauschränke aus Mahagoniholz
- überwiegend unterkellert
- Garage

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 225.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

Objektnummer: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Carel William Hanemann

---

Ludwigstraße 36 Mörfelden-Walldorf  
E-Mail: [moerfelden.walldorf@von-poll.com](mailto:moerfelden.walldorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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