

Mörfelden-Walldorf / Walldorf

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

**CODICE OGGETTO: 24059002**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 128 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 727 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24059002 - 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: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24059002
Superficie netta	ca. 128 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2017
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 66 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	225.20 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.01.2034	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas		



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24059002 - 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)

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)

CODICE OGGETTO: 24059002 - 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



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN



### 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)

**CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Una prima impressione

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.



**CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24059002 - 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: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24059002 - 64546 Mörfelden-Walldorf / Walldorf**

## Partner di contatto

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

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)