



GREINER  
IMMOBILIEN

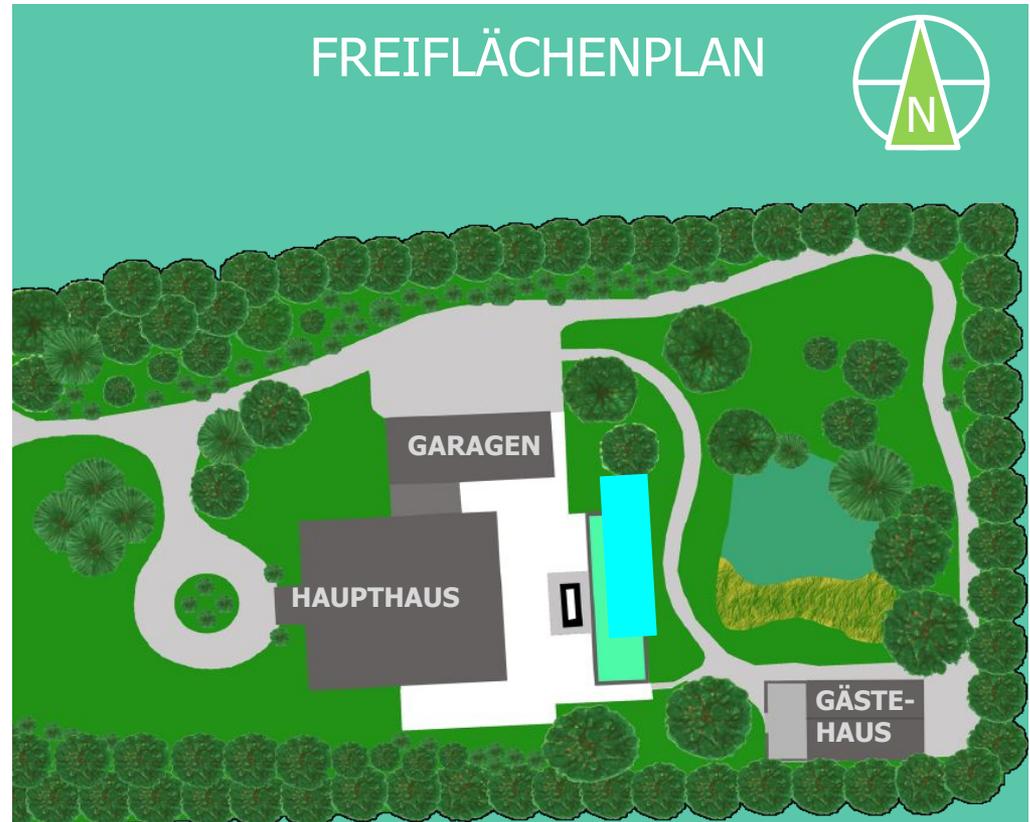


MODERN & ELEGANT  
EIN WOHNTRAUM IN MÖRFELDEN - WALLDORF

# IMPOSANTE NATUR TRIFFT AUF MODERNSTE TECHNIK

## DIE AUSSTATTUNG DER NEUEN GENERATION

- ▶ Terrasse mit Swimmingpool und Feuerstelle
- ▶ Grundstücksfläche 5300 m<sup>2</sup>
- ▶ Wohnfläche 623 m<sup>2</sup>
- ▶ Nutzfläche 319 m<sup>2</sup>
- ▶ Aufzug
- ▶ Deckenhohe Fenster
- ▶ Fußbodenheizung
- ▶ Parkettboden
- ▶ 2 Einliegerwohnungen im Haupthaus
- ▶ Gästehaus zur Freizeitgestaltung
- ▶ Großer Teich
- ▶ Luxuriöse Innenausstattung
- ▶ „SMART-HOME“ BUS – vom Smartphone steuerbar
- ▶ 2 Garagen für 4 PKW
- ▶ Vollwertiges Kellergeschoss

























# DIE GRUNDRISSSE / DAS UNTERGESCHOSS DER VILLA

## NUTZFLÄCHEN

Keller 1	33 m <sup>2</sup>
Keller 2	33 m <sup>2</sup>
Hobby	9 m <sup>2</sup>
Treppe	13 m <sup>2</sup>
Nebenräume	16 m <sup>2</sup>
Waschraum	5 m <sup>2</sup>
WC	3 m <sup>2</sup>
Technik 1	6 m <sup>2</sup>
Technik 2	6 m <sup>2</sup>
Flur	21 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>145 m<sup>2</sup></b>

## EINLIEGERWOHNUNG 1

Wohnen	32 m <sup>2</sup>
Schlafen	17 m <sup>2</sup>
Bad	4 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>53 m<sup>2</sup></b>

## EINLIEGERWOHNUNG 2

Wohnen	37 m <sup>2</sup>
Schlafen	16 m <sup>2</sup>
Bad	6 m <sup>2</sup>
Abstellkammer	2 m <sup>2</sup>
Flur	2 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>63 m<sup>2</sup></b>



UG

# DIE GRUNDRISSSE / DAS ERDGESCHOSS DER VILLA

## HAUPTHAUS EG

Wohnen	73 m <sup>2</sup>
Wohnen / Bar	32 m <sup>2</sup>
Kochen	29 m <sup>2</sup>
Essen	25 m <sup>2</sup>
Vorratskammer	4 m <sup>2</sup>
Arbeiten	41 m <sup>2</sup>
WC 2	5 m <sup>2</sup>
WC 1	6 m <sup>2</sup>
Treppe	10 m <sup>2</sup>
Garderobe	6 m <sup>2</sup>
Flur	27 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>258 m<sup>2</sup></b>

## GARAGEN

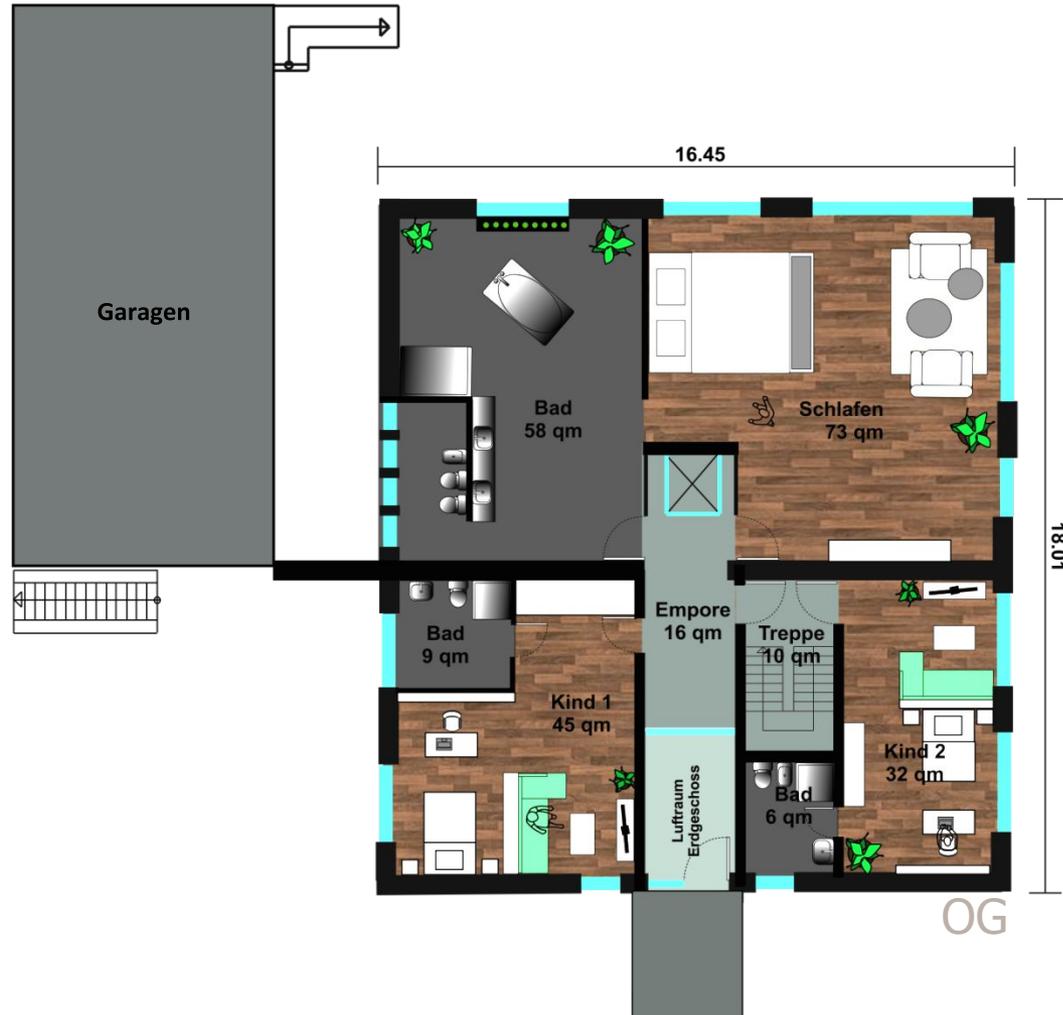
Garage 1	33 m <sup>2</sup>
Garage 2	33 m <sup>2</sup>
Treppenhaus	13 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>79 m<sup>2</sup></b>



# DIE GRUNDRISSE / DAS OBERGESCHOSS DER VILLA

## HAUPTHAUS OG

Masterbedroom	73 m <sup>2</sup>
Masterbad	58 m <sup>2</sup>
Kind 1	45 m <sup>2</sup>
Duschbad	9 m <sup>2</sup>
Kind 2	32 m <sup>2</sup>
Duschbad	6 m <sup>2</sup>
Vorratskammer	4 m <sup>2</sup>
Arbeiten	41 m <sup>2</sup>
Wc 2	5 m <sup>2</sup>
Wc 1	6 m <sup>2</sup>
Treppe	10 m <sup>2</sup>
Empore	16 m <sup>2</sup>
Gesamt	249 m <sup>2</sup>



# DAS GÄSTEHAUS / DIE GRUNDRISSE

## OBERGESCHOSS

Raum 1 78 m<sup>2</sup>

## ERDGESCHOSS

Freizeitgestaltung 45 m<sup>2</sup>

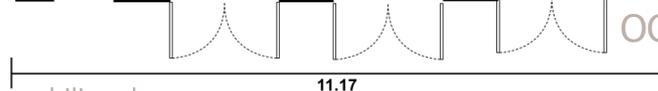
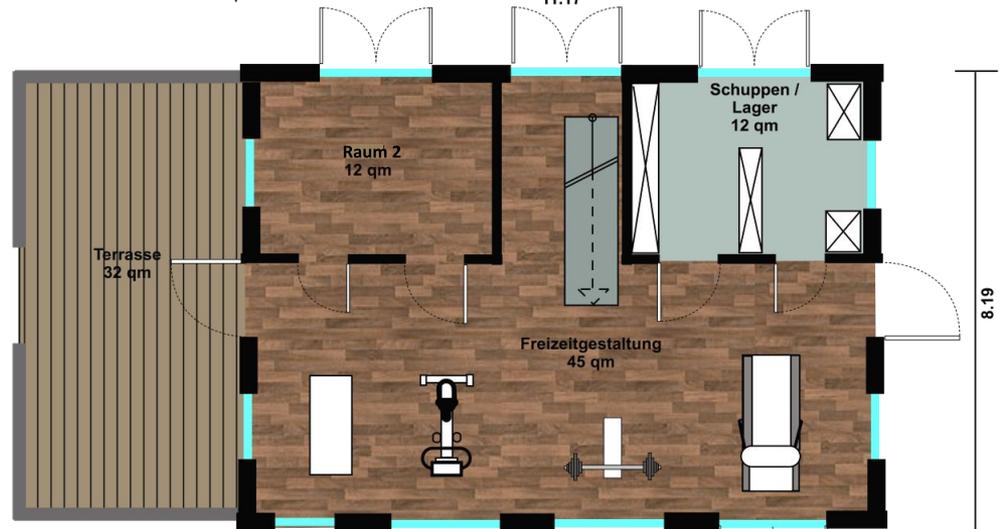
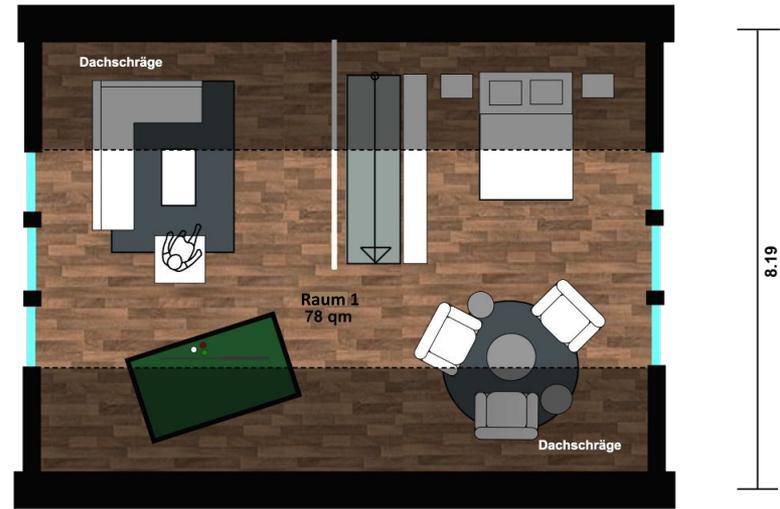
Raum 2 12 m<sup>2</sup>

Schuppen / Lager 12 m<sup>2</sup>

Terrasse 32 m<sup>2</sup>

Gesamt EG und OG 179 m<sup>2</sup>

**Hinweis:** Bitte beachten Sie, dass die Grundrisse nicht Massstabsgeträu sind und daher von den tatsächlichen Größen abweichen können. Die Zeichnungen wurden auf Grundlage der Baupläne des Eigentümers verfasst. Greiner Immobilien übernimmt keine Haftung für die Genauigkeit der Pläne und Größen!



# UMGEBEN VON NATUR & MODERNSTER TECHNIK

## EINE ZUSAMMENFASSUNG DER BEBAUTEN FLÄCHEN

### DIE VILLA

▶ Untergeschoss	261 m <sup>2</sup>
▶ Erdgeschoss	258 m <sup>2</sup>
▶ Obergeschoss	249 m <sup>2</sup>
▶ Gesamt	768 m <sup>2</sup>



### DAS GÄSTEHAUS

▶ Erdgeschoss	101 m <sup>2</sup>
▶ Obergeschoss	73 m <sup>2</sup>
▶ Gesamt	174 m <sup>2</sup>



### DIE GARAGEN

▶ Garage 1	33 m <sup>2</sup>
▶ Garage 2	33 m <sup>2</sup>
▶ Treppenhaus	13 m <sup>2</sup>
▶ Gesamt	79 m <sup>2</sup>



# DIE LAGE

Mörfelden-Walldorf liegt im Rhein-Main-Gebiet, im Dreieck zwischen den südhessischen Großstädten Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden, südlich des Frankfurter Flughafens. Die Stadtkerne von Walldorf im Norden und Mörfelden im Süden sind rund 3,8 Kilometer voneinander entfernt. Zwischen beiden Stadtteilen liegt eine unbebaute Freifläche von bis zu 1,5 Kilometer. Diese bietet somit viel Raum zur Erholung. Im Westen liegt das Naturschutzgebiet Mönchbruch. Durch den direkten Autobahnanschluss an die A5 erreichen Sie alle umliegenden Städte, wie auch den Frankfurter Flughafen, in nur wenigen Minuten. Die Villa liegt östlich der beiden Stadtkerne und ist umgeben von Wald und Natur. Auf dem über 5.300 m<sup>2</sup> großen voll begrünten Grundstück haben Sie viel Privatsphäre und Platz sich zu entfalten. Ein angelegter Teich, sowie ein beeindruckender Swimmingpool sorgen für das passende Ambiente voller Luxus, Natur und Moderne.



# DIE INFRASTRUKTUR

Die Stadtkerne Mörfelden - Walldorf bieten Ihnen unzählige Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und noch vieles mehr.

## EINKAUFEN

- ▶ REWE, Aldi SÜD, Jacques Wein-Depot, Penny, Netto
- ▶ Kreissparkasse Groß-Gerau, Volksbank Frankfurt, Postbank
- ▶ DM Drogerie Markt, Woolworth, Blumenhexe, Radhaus Walldorf

## BILDUNG

- ▶ Wilhelm - Arnoul - Schule (Grundschule)
- ▶ Waldenser Schule (Grundschule)
- ▶ Bertha von Suttner - Schule (Gymnasium)
- ▶ Bildungszentrum Walldorf
- ▶ Villa Kunterbunt (KiTa)
- ▶ Die Rasselbande e.V. (KiTa)

## VERKEHRSANBINDUNG

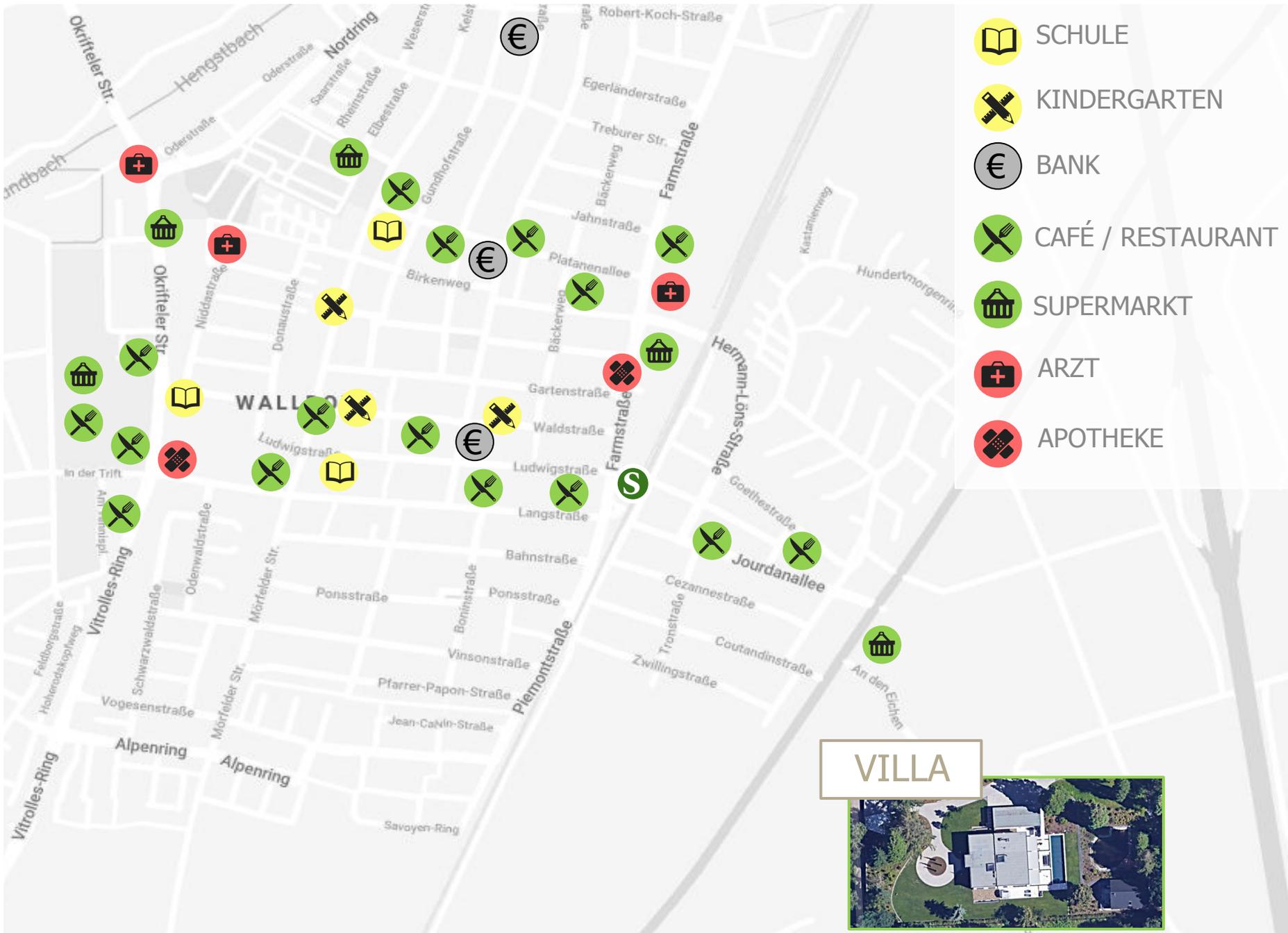
- ▶ Walldorf (S-Bahnhof)
- ▶ Mörfelden (S-Bahnhof und Regional Züge)
- ▶ A5 (Autobahn)

## GESUNDHEIT

- ▶ Dr. Schmauß & Dr. Ochsendorf
- ▶ Dr. Becker & Dr. Ritter-Becker
- ▶ Dr. Dr. Vogt
- ▶ Bahnhof Apotheke
- ▶ Süd Apotheke

## FREIZEIT

- ▶ Badesee Walldorf
- ▶ Strandbad Langener Waldsee
- ▶ Waldschwimmbad Mörfelden
- ▶ Lichtblick (Kino)
- ▶ MANZO Steakhaus
- ▶ La Fattoria (gehobene italienische Küche)
- ▶ Jagdschloss Wolfsgarten
- ▶ Naturschutzgebiet Mönchbruch





SIE MÖCHTEN MEHR INFORMATIONEN?



### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Bei Abschluss eines Kaufvertrages erhält Greiner Immobilien 5,95 % des Kaufpreises vom Käufer. Die Weitergabe vertraulicher Angebotsdaten an Dritte ist ausdrücklich nicht gestattet und macht Sie provisionspflichtig, wenn dies ohne unsere Zustimmung erfolgt und es dadurch zu einem Kaufvertragsabschluss kommt. Schadenersatzansprüche bleiben vorbehalten. Alle Daten erfolgen nach Angabe des Verkäufers, für inhaltliche Richtigkeit haftet Greiner Immobilien nicht. Die Beauftragung kommt durch die Inanspruchnahme unserer Tätigkeit z. B. durch telefonischen, schriftlichen oder elektronischen Kontakt zustande.