



**MAINHOUSE**  
I M M O B I L I E N  
WIR VERMITTELN LEBENSRAUM

## Rarität

Neubau: freistehendes Einfamilienhaus in Top Lage von Walldorf



## *Inhaltsverzeichnis*

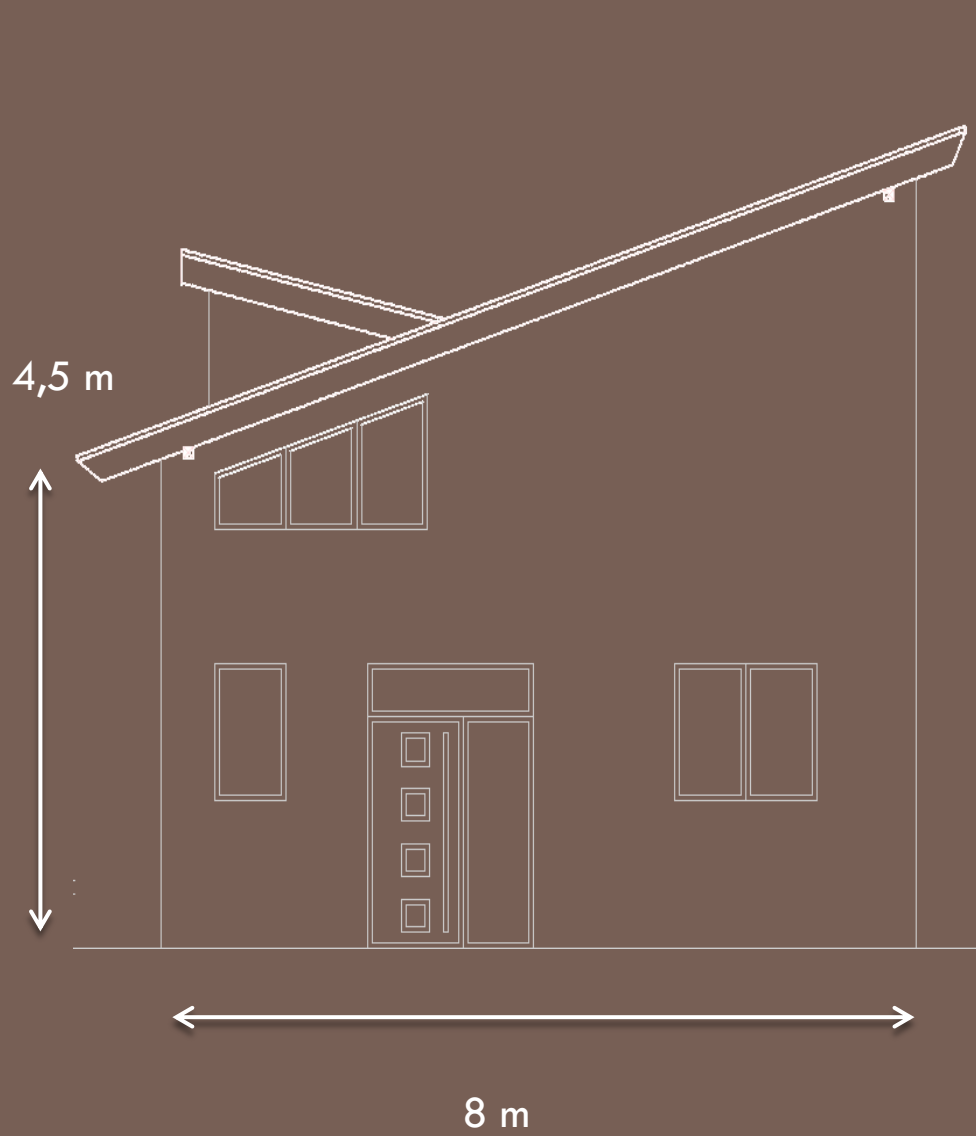
<i>Ansichten</i>	<i>2</i>
<i>Lage</i>	<i>4</i>
<i>Objektbeschreibung</i>	<i>6</i>
<i>Architektur &amp; Ausstattung</i>	<i>8</i>
<i>Grundriss EG</i>	<i>9</i>
<i>Grundriss OG</i>	<i>10</i>
<i>Grundriss KG</i>	<i>11</i>
<i>Freiflächenplan</i>	<i>12</i>
<i>Zusammenfassung</i>	<i>13</i>

MAINHOUSE IMMOBILIEN HEISST SIE HERZLICH  
WILLKOMMEN

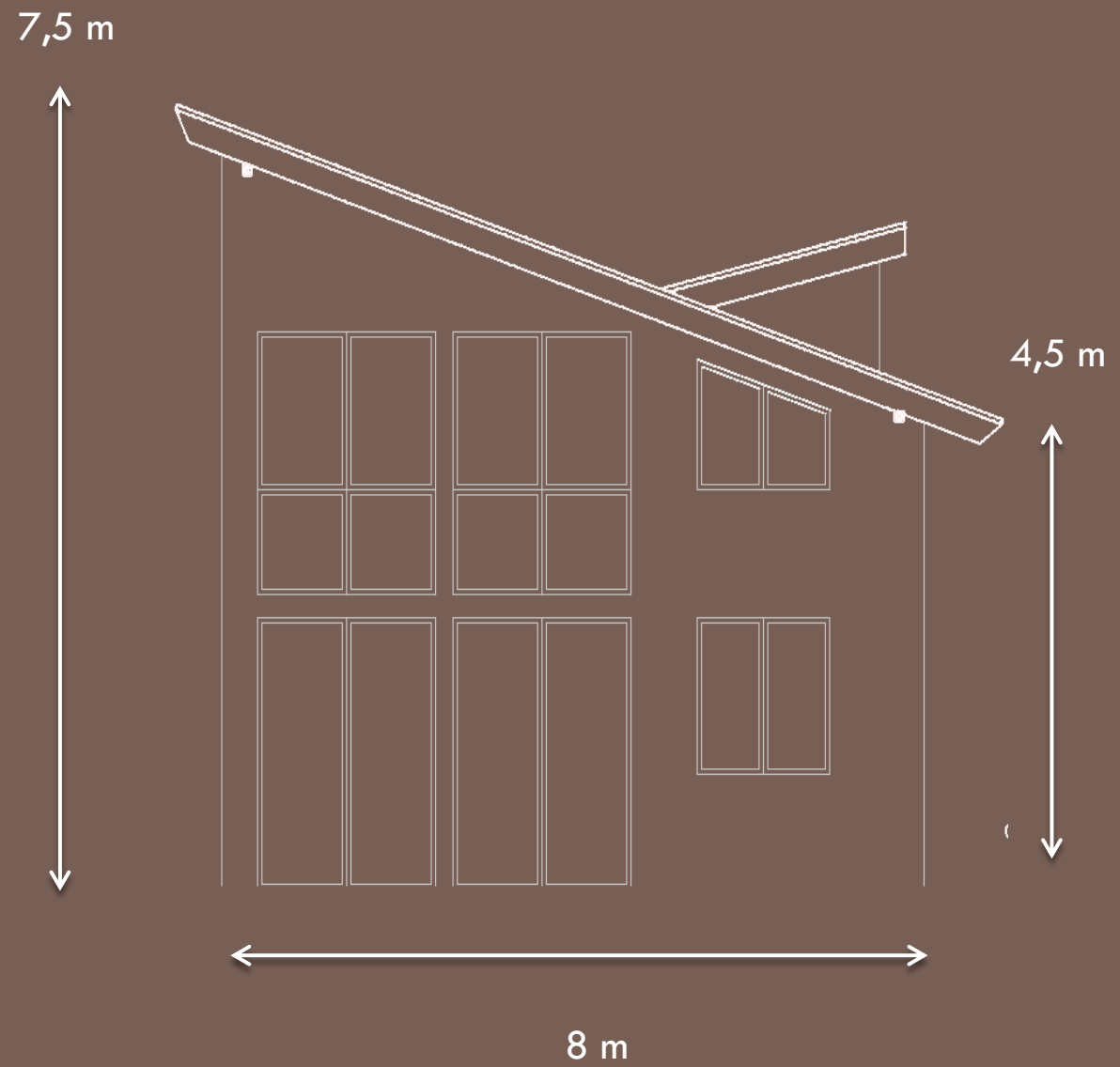
MAINHOUSE Immobilien ist ein inhabergeführtes, unabhängiges Unternehmen rund um das Thema Immobilie. Wir sind spezialisiert auf die Vermittlung und Bewertung von nachhaltigen und wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen des Rhein Main Gebietes. Mit über 10 Jahren Berufserfahrung in der Immobilienbranche und ein berufsbegleitendes Studium der Betriebs- und Volkswirtschaftslehre an der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie VWA Frankfurt am Main mit dem Schwerpunkt Immobilien- und Grundstückswirtschaft wurde die Firma MAINHOUSE Immobilien im Jahre 2015 in Mörfelden-Walldorf von Herrn Qiam, Khiamuddin Immobilien - Ökonom VWA / Dipl. Betriebswirt VWA und angehender nach internationale Norm DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierte Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie Mieten und Pachten DIA und Frau Qiam-Nassiri, Zuhul Dipl. Juristin und Immobilienrechtsberaterin gegründet.

Wir kombinieren Ihre Ideen und unsere Dienstleistungen partnerschaftlich.

Und versprechen Ihnen, dass der Immobilienverkauf mit MAINHOUSE Immobilien Ihnen Freude bereiten wird. Weil wir wissen, wie wir gemeinsam mit Ihnen ganz entspannt, sinnhaft und zielstrebig die Vermarktung Ihrer Immobilie erfolgreich realisieren können. Und damit nachhaltig wirken – überall, jeden Tag und vom ersten Beratungsgespräch an. Mit Begeisterung.

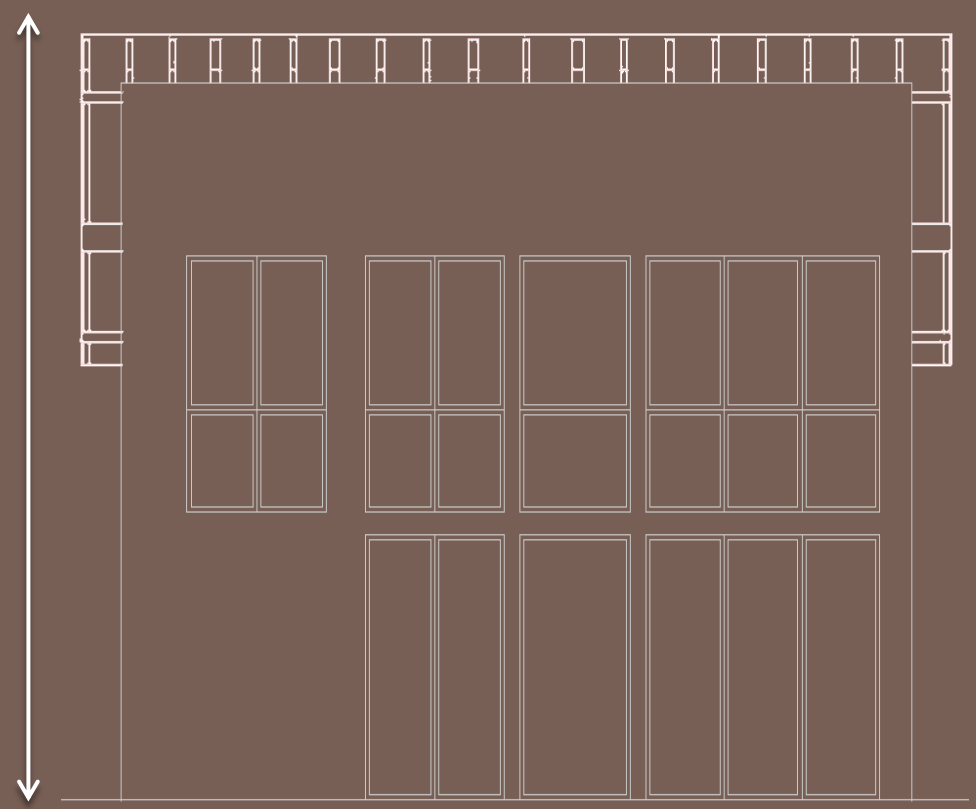


**WESTANSICHT**



**OSTANSICHT**

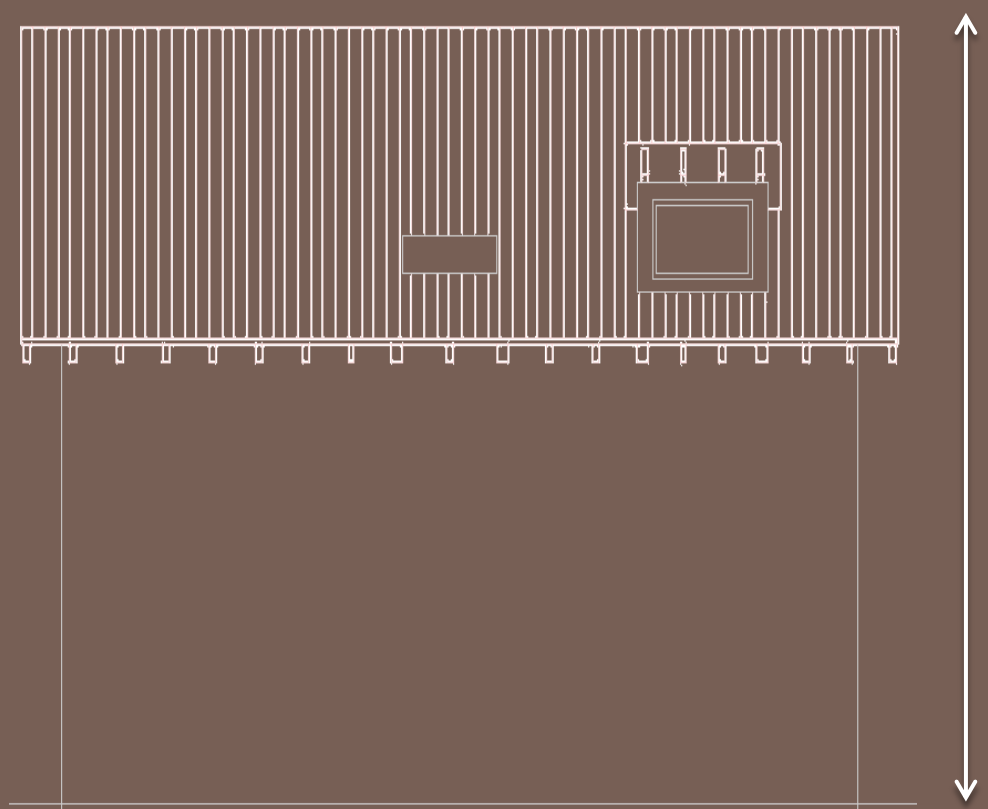
7,5 m 7,5 m



10 m

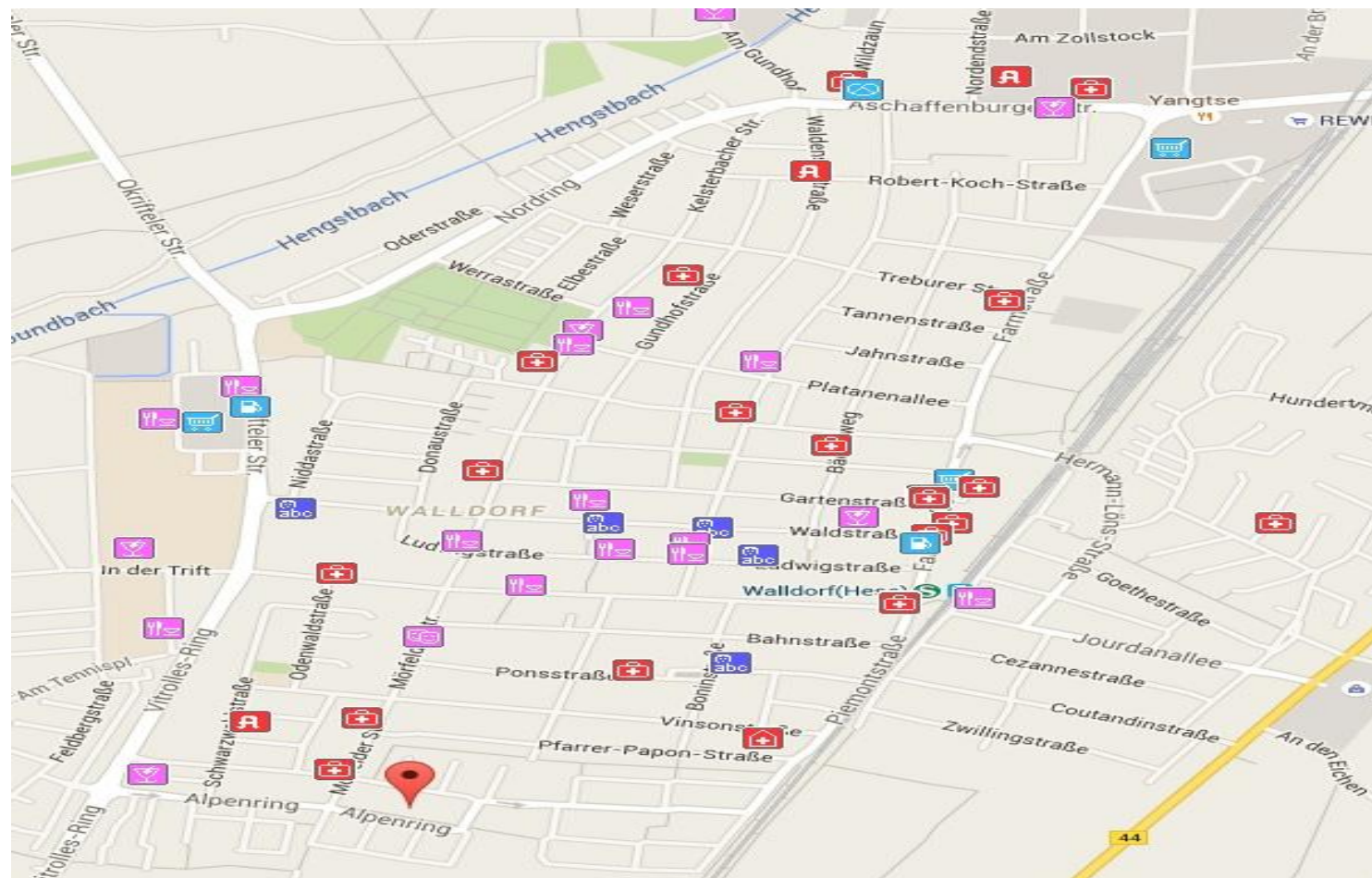
SÜDANSICHT

7,5 m 7,5 m



10 m




NORDANSICHT  
T



### Bildung

-  Schulen
-  Universitäten & Hochschulen


### Freizeit

-  Restaurants & Cafes
-  Bars & Diskotheken
-  Kino, Theater & Oper

### Einkauf

-  Lebensmittel
-  Bäckereien
-  Tankstellen

### Gesundheit

-  Krankenhäuser
-  Apotheken
-  Ärzte

# Lage – Dashboard

## Makro Lage

Die Städte Mörfelden-Walldorf liegen in der Untermainebene im Rhein-Main-Gebiet, im Dreieck zwischen den südhessischen Großstädten Frankfurt am Main, Darmstadt und Wiesbaden und südlich des Frankfurter Flughafens. Angrenzende Nachbargemeinden im Norden sind Frankfurt am Main und Neu Isenburg im Osten Langen und Egelsbach im Süden Erzhausen, Weiterstadt und Büttelborn im Westen Gross-Gerau, Nauheim und Rüsselsheim.

## Verkehr und Infrastruktur

Über die Bundesstraße B44 erreichen Sie die Autobahnanschlüsse A5 Richtung Basel und Hannover sowie die A3 Richtung Würzburg und Köln. In Süd-West führt die Bundesstraße 486 Richtung Rüsselsheim und die A67 sowie A60 und A3. Zum Flughafen gelangen Sie über die Okriftelerstraße.

## Öffentliche Verkehrsmitteln

RE 70 in Stundentakt nach FFM / S7 alle 25min nach FFM / Buslinien 67 CargoSüd – 751 und 752 Darmstadt, Rüsselsheim – 65 Groß Gerau – 663 Langen, Sprendlingen und Neu- Isenburg

## Bildung

Albert-Schweizer-Schule und Bürgermeister Klinger Schule Mörfelden / Wilhelm Arnoul Schule und Waldenser Schule Walldorf

Integrierte Gesamtschule Bertha-von-Suttner-Schule

### Gemeinde

Mörfelden-Walldorf  
Fläche 44,16 km<sup>2</sup>  
Kreis Gross-Gerau Bundesland  
Hessen

### Einwohnerzahl

33.799  
Bevölkerungsdichte 747 km<sup>2</sup>  
Entwicklung + 0,28%

### Einkommenspflichtige

16.400  
Steuerpflichtige Einkünfte  
600.06 Millionen  
Einkommensteuerabgabe  
114.28 Mio.

### Einwohner nach Geschlecht

Frauen 16.762 48%  
Männer 17.758 52%

### Wohngebäude und Wohnungen

Wohngebäuden 6.795  
Anzahl Wohnungen 15.518

### Wohneinheiten

Einfamilienhäuser 3.939  
Doppelhaushälften 1.583  
Häuser mit 3 Wohng. 1.273

### Wohnung nach Anzahl der Zimmer

Einzimmer: 434 / Zweizimmer:  
933 / Dreizimmer 3.135 / Vierz:  
4.727 / Fünzfz: 3.216 / Sechsz:  
1.616 / Sieben und Mehr: 1.457

### Neue Wohngebäude

Neue Wohngebäude 16 /  
Wohneinheiten 83

*Ein Haus ist wie ein Mensch, einzigartig und unverwechselbar*

---

*Qualitativ einmalig, besonders und selten*

### **Objektbeschreibung**

Auf einem 440 m<sup>2</sup> großen Grundstück in einer der Top – Lagen von Walldorf wird das freistehende Einfamilienhaus mit Pultdach in Massivbauweise und einer Gesamtbruttogrundfläche von 240 m<sup>2</sup> im KfW Effizienz-Standard 70 bis Mitte 2016 fertiggestellt.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 159 m<sup>2</sup> und einem gelungenen Raumkonzept - verteilt auf zwei Etagen und 3 Schlafzimmern mit bodentiefen Fenstern, 1 Tageslichtbad, 1 Gäste WC und 1 großzügig gestaltetes helles und familienfreundliches Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern an der Südost Richtung- bietet das Einfamilienhaus Ihnen und Ihrer Familie genügend Platz zum Wohlfühlen.

Des Weiteren befinden sich im Kellergeschoss 1 Heizungsraum, 1 Wasch- und Trockenraum, 1 Abstellraum und ein weiterer 21 m<sup>2</sup> großer Raum, das Sie individuell beispielsweise als Büro oder Gästezimmer nutzen können. Ausreichend Platz zum Spielen, Entspannen und Gärtnern bietet der 165 m<sup>2</sup> große Garten und die 15 m<sup>2</sup> große Terrasse mit Südost Richtung.

### **KfW Effizienz Standard 70**

In Zeiten steigender Energiekosten sparen Sie mit einer energieeffizienten Wohnimmobilie bares Geld. KfW Effizienzhaus 70 (ehemals KfW 60 Haus) bezeichnet Häuser mit einer energetischen Mindesteffizienz. Diese richtet sich nach der EnEV, in welcher die Kriterien für den modernen, effizienten Baustandard (KfW Effizienzhaus 100) festgelegt sind. Das KfW Effizienzhaus 70 darf davon nur 70 % der Energie verbrauchen. Mit einem KfW Effizienzhaus können Sie nicht nur Energiekosten sparen. Ein KfW Effizienzhaus bedeutet auch Werterhalt und Wohnkomfort.





# Architektur & Ausstattung

*Das Haus ist die Wohnhülle, um das Leben in all seinen Facetten zu genießen*

Bei der Entwicklung des Einfamilienhauses stand das Ziel im Mittelpunkt, ein einzigartiges Erlebnis zu schaffen, das deutlich über das Normale liegt. Entstanden ist ein architektonisches Werk mit einer energieeffizienten Bauweise.

Der Wohn- und Essbereich wird durch große bodentiefe Fensterpartien lichtdurchflutet, wodurch das ohnehin großzügige Raumgefühl noch erweitert wird. Von der unteren Ebene gelangen Sie über eine Stahlbetontreppe direkt in den Obergeschoss. Hier bietet Ihnen die überdurchschnittliche Raumhöhe von fast vier Metern in Kombination mit den großen bodentiefen Fenstern in den Schlafbereichen ein außergewöhnliches Erlebnis.

## Ausstattung

Das Haus verfügt über eine sehr hochwertige Ausstattung:

- Elektroverteiler vorhanden im EG – OG – KG
- Fenster – bodentiefe Kunststofffenster 3-fach Verglasung mit elektrische Rolläden

- Treppe – Stahlbeton mit Holzbelag und LED Beleuchtung
- Türsprechanlage
- Malervlies in allen Wohnräumen & Bädern
- Terrasse
- ca. 165 m<sup>2</sup> Gartenfläche
- PKW Stellplatz
- EDV-, Telefon- und Antennenanschluss in jedem Wohn- Schlaf- und Kinderzimmer
- Fußbodenheizung – Roth Heizsystem mit Einzelraum Regulierung
- Gas Zentralheizung (Wolf Gasbrennwert-Therme mit Solar)
- und vieles mehr...

## Auf Wunsch bieten wir Ihnen alles aus einer Hand

- ❖ Sie können die Fliesen und Sanitäreanlagen für Bad und WC selbst bestimmen – im Preis mit einbegriffen
- ❖ Bodenbelag: Fliesen, Laminat, Parkett oder Teppich: Sie haben die Wahl – im Preis mit einbegriffen





# Erdgeschoss

## Wohn- und Essbereich

Entree und Garderobe führen zum großzügigen, offenen lichtdurchfluteten 52 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern und bieten einen herrlichen Ausblick auf den Garten und die Terrasse. Über eine Stahlbetontreppe gelangen Sie aus dem Wohn- und Essbereich direkt in den Obergeschoss sowie in den Keller

## Flächenberechnung

Wohnen	26,78 m <sup>2</sup>
Küche / Essen	25,24 m <sup>3</sup>
Gäste WC	2,61m <sup>2</sup>
Eingang / Garderobe	5,88 m <sup>2</sup>
HWR Hauswirtschaftsraum	4,98 m <sup>2</sup>
Terrasse zu 50%	7,5 m <sup>2</sup>
<b>Erdgeschoss Gesamt</b>	<b>72,99 m<sup>2</sup></b>



# Obergeschoss

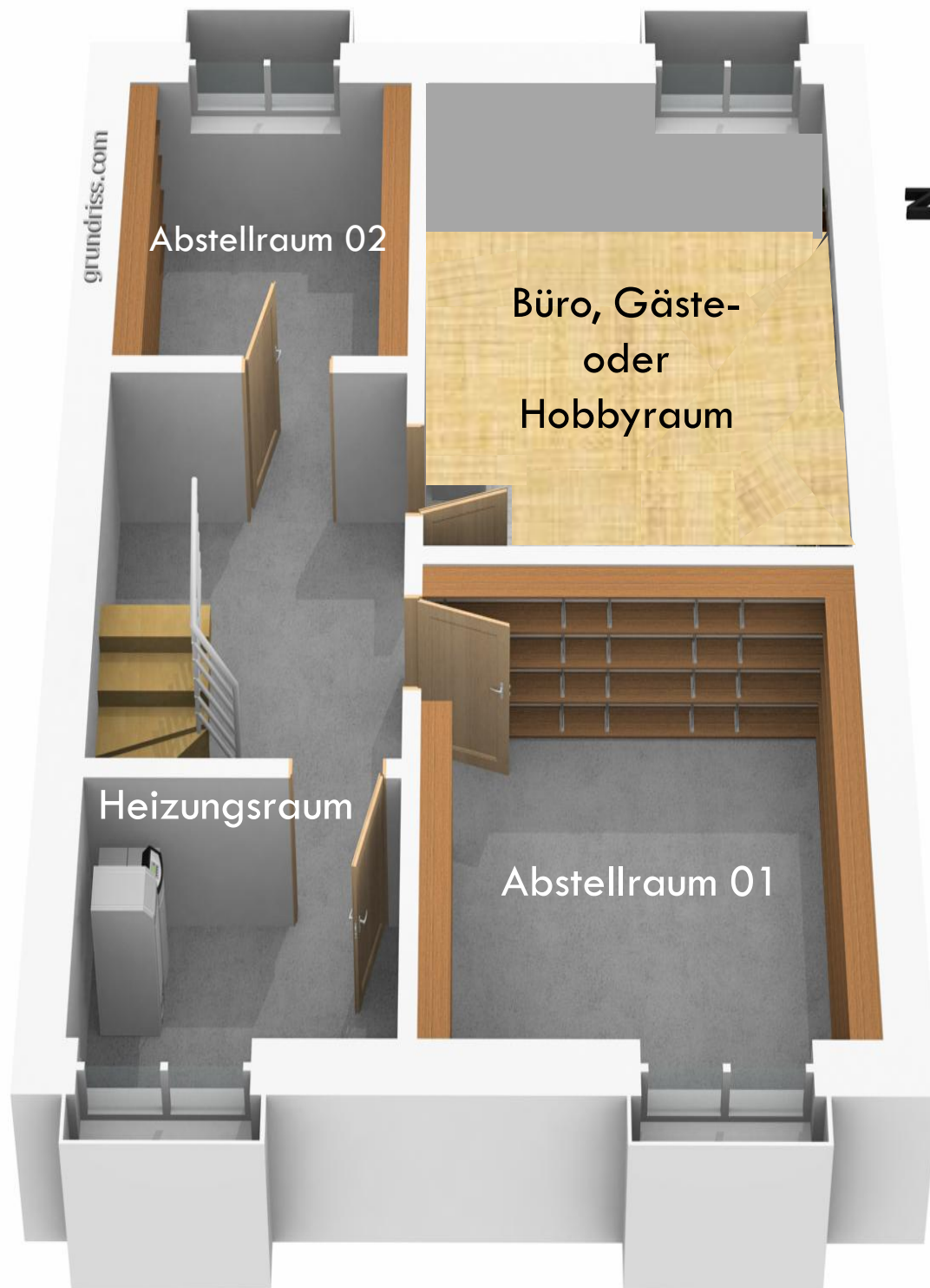
## Schlafbereich

Im Obergeschoss befinden sich 3 helle und lichtdurchflutete Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie ein Tageslichtbad. Das Herzstück bilden hier das Elternschlafzimmer und ein zweites Kinderschlafzimmer mit überdurchschnittlicher Raumhöhe von fast vier Metern an der Südseite mit Blick auf den wunderschönen Garten und Terrasse.

### Flächenberechnung

Elternschlafzimmer	15,00 m <sup>2</sup>
Kinderschlafzimmer 01	15,94 m <sup>2</sup>
Kinderschlafzimmer 02	15,40 m <sup>2</sup>
Tageslichtbad	11,28 m <sup>2</sup>
Flur	7,31 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss Gesamt</b>	<b>64,93 m<sup>2</sup></b>





# Untergeschoss

## Keller

Der Keller ist beheizt (Fußbodenheizung) und verfügt über Lichtschächte und Fenster.

Vier Räume, die sich wie folgt aufteilen:

- Heizungsraum
- Abstellraum 01
- Abstellraum 02
- ein zusätzlicher Raum, das Sie als Gästezimmer oder Büro nutzen können.

## Flächenberechnung

Heizungsraum	8,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum 01	18,38 m <sup>2</sup>
Abstellraum 02	6,06 m <sup>2</sup>
Büro oder Gästezimmer	21,10 m <sup>2</sup>
Flur	6,90 m <sup>2</sup>
<b>Keller Gesamt</b>	<b>61,17 m<sup>2</sup></b>

# Freiflächenplan

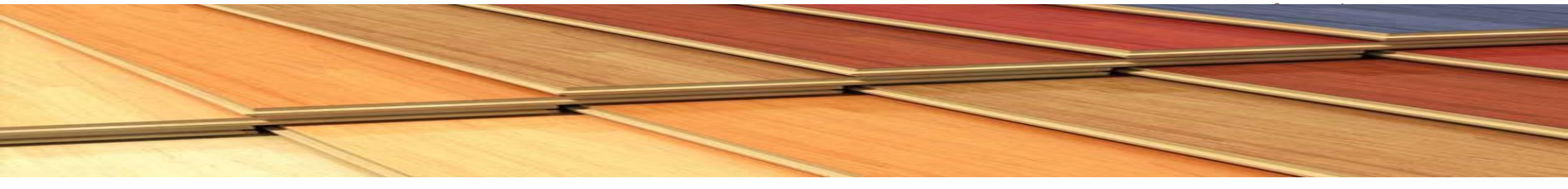
## Baugrenze und Abstände

Das 440 m<sup>2</sup> große Grundstück befindet sich in einem reinen Wohngebiet. Grundstücksfront ist 16,50m und die Tiefe ist auf der Südseite 37,50m und auf der Nordseite 24,53m lang. Das Einfamilienhaus mit Pultdach wurde mit einem durchdachten Konzept entwickelt und erbaut. Im hinteren Bereich beträgt die Abstandsfläche zur Grundstücksgrenze 10m. Das Gebäude ist mit 3m Abstand von der Grundstücksgrenze Nord sowie West errichtet worden, sodass Sie die Fläche auf der Westseite (vor dem Haus) als PKW- oder Fahrradstellplatz nutzen können. Das Einfamilienhaus hat ein Baufenster von 80 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche BGF und hat eine Traufhöhe von 4,5 m und Firsthöhe von 7,5 m. Des Weiteren ist im Obergeschoss eine gartenseitige Gaube nach Norden und ein Dachflächenfenster über der Treppe vorhanden.



# Zusammenfassung

Objektart	Einfamilienhaus	Erschließung / Bauweise	Erschlossen / offene Bauweise
Geolage	Hessen Kreis Groß-Gerau 64546 Mörfelden-Walldorf	Geschosse Öffentliche Verkehrsmittel Fahrzeit Hauptbahnhof FFM	II 5 min zu Fuß 20 min Auto oder 20 min S7/RE70
Lage-Art	reines Baugebiet	Fahrzeit Autobahnanschluss	10 min
Grundstücksfläche	440 m <sup>2</sup>	Fahrzeit Flughafen	15 min Auto / 25 min Bus
Wohnfläche	159 m <sup>2</sup>	Vermarktung	MAINHOUSE Immobilien Alpenring 40 – 42 64546 Mörfelden - Walldorf
Grundstücksfront-/ tiefe	16,5 m / 38 m	Preis	
Qualität Lage	sehr gut	Provision	Die Provision in Höhe von 5.95 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis ist nach notarieller Beurkundung
Qualität Verkehr	sehr gut		
Qualität Umfeld	sehr gut		









**MAINHOUSE**  
I M M O B I L I E N  
WIR VERMITTELN LEBENSRAUM

***IMMOBILIEN – bedeuten für uns: ECHTE WERTE sichtbar werden zu lassen.***

Wir könnten Ihnen an dieser Stelle erzählen, wie toll wir sind und wie schön wir Immobilien vermarkten... aber das hören Sie fast überall. Unter dem Strich zählt, dass Sie sich auf uns verlassen können. Zu 100 Prozent.

**0815 Vermarktung: Das könnten wir – wollen wir aber nicht**

**Leere Versprechungen: Das können wir – müssen wir aber nicht**

**Ehrlich- Transparent und Erfolgreich: Das machen wir – weil Sie es uns wert sind**

Nein, wir haben das Rad nicht neu erfunden. Sie sind es, die uns täglich motivieren, vielleicht einmal unkonventionell mit frischen und knackigen Ideen eine Sache anders anzupacken und mit unseren Partnern, Handwerkern, Mitarbeitern das Beste für Sie zu erreichen.



















**MAINHOUSE**  
I M M O B I L I E N  
W I R V E R M I T T E L N L E B E N S R A U M

MAINHOUSE Immobilien

Alpenring 40 – 42

64546 Mörfelden – Walldorf

06105 9479256

0177 8716236

[info@mainhouse-immobilien.de](mailto:info@mainhouse-immobilien.de)

[www.mainhouse-immobilien.de](http://www.mainhouse-immobilien.de)