

Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Provision



69190 Walldorf

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 112 m²
Kaufpreis: 449.000 EUR

Objekt-Nr.: 2393KHBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.
Herr Ernst-Werner Bruder

E-Mail: info@bruderimmobilien.de
Tel: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136
Fax: +49 6227 5449642

Immobilie:	RMH
Grundstückgröße:	ca. 290 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 30 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1897
Qualität der Ausstattung:	normal
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2020
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	139 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse E, Ausweistyp:	Bedarf,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:	1897/1970
Bezugsfrei ab:	vermietet

Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 112 m²
Kaufpreis: 449.000 EUR

Objektbeschreibung:

EG:
Zimmer zur Strasse: 15m²
Zimmer zum Garten: 11m²
ehem. Küche/Zimmer: 12m²
Flur: 2m²
Terrasse: 30m²
OG:
Wohnzimmer: 16m²
Schlafzimmer Strasse 13m²
Schlafzimmer Garten: 15m²
Küche: 10m²
Bad: 3,5m², Wanne,
Fenster
Flur: 7m²

Dachboden, ausgebaut: 11m² andere Hälfte nicht ausgebaut

kleiner Keller

Garage (sehr schmal), zahlreiche Werkstatt-Räume/Schuppen, Garten, Gartentor zur anderen Strasse

Kaltmiete: 560€, berufstätiger Mieter seit 1995

Energieverbrauch (durchschnittlich): 139kWh/ (m²xa) entspricht ca. 14Liter Öl/m² im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:
<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:
<http://www.sonnenverlauf.de>

Ausstattung:

Ein Kleinod im Zentrum der Stadt. Ursprünglich 1897 gebaut, wurde es 1970 erweitert und 1991 komplett saniert.

Da das Haus zwischen zwei Straßen liegt, haben Sie von beiden Seiten aus Zugang, d.h. der Garten grenzt an eine Strasse, mit Gartentor.

Das Haus wurde von einem teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit viel Liebe zu einem reinen Wohnhaus umgebaut, die Räume sind zweckmäßig angeordnet und verschwenden keinen Platz.

Ein Teil des Hauses ist unterkellert, und das Dachgeschoß wurde z.T. ausgebaut, aber nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Im Erdgeschoß haben wir 2 Schlafzimmer und die ehemalige Küche, die jetzt als Hauswirtschaftsraum und Durchgangszimmer genutzt wird.

Im Obergeschoß liegt das Wohnzimmer zur Strasse, das Elternschlafzimmer zum Garten, und ein weiteres Schlafzimmer. Außerdem hier die Küche mit Blick in den Garten sowie das Badezimmer mit Fenster.

Der Dachboden ist z.T. ausgebaut, wurde aber nicht zur Wohnfläche gezählt.

Lage:

Das Haus befindet sich im Stadtzentrum, aber in einer sehr ruhigen Anwohner-Strasse.. In unmittelbarer Nähe, nur ca. 600 m entfernt, befinden sich der nächste Supermarkt sowie eine Bushaltestelle (200 m) mit Anbindung nach Heidelberg und Wiesloch.



Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 112 m²
Kaufpreis: 449.000 EUR

Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten IC und ICEs nach Stuttgart und Frankfurt ca. 135 Mal pro Woche. Im 30 Minuten Takt fährt die S-Bahn nach Heidelberg (Dauer ca. 15 min) und nach Karlsruhe (Dauer ca. 20 min).

Die Stadt Heidelberg ist ca. 10 km entfernt, Mannheim ca. 30 km und Frankfurt ca. 90 km. Walldorf ist die reichste Gemeinde Deutschlands.

Ein breites Schulangebot mit Grundschule, Hauptschule, Realschule sowie Gymnasium und ausreichend Kindergartenplätze lassen Familienherzen höher schlagen. Die Stadt liegt im Rein-Neckar-Kreis und zählt momentan ca. 15.000 Einwohner. Die SAP und Heidelberger Druckmaschine (HDM) sind die größten Arbeitgeber dieser Stadt.

In Walldorf gilt KEINE Mietpreisbremse!!!
www.walldorf.de

Sonstiges:

Nachteil: Garage und Treppen schmal
Vorteil: Lage, gepflegt, Garten, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001
Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ mehrfach seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015 und Capital

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.



Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.

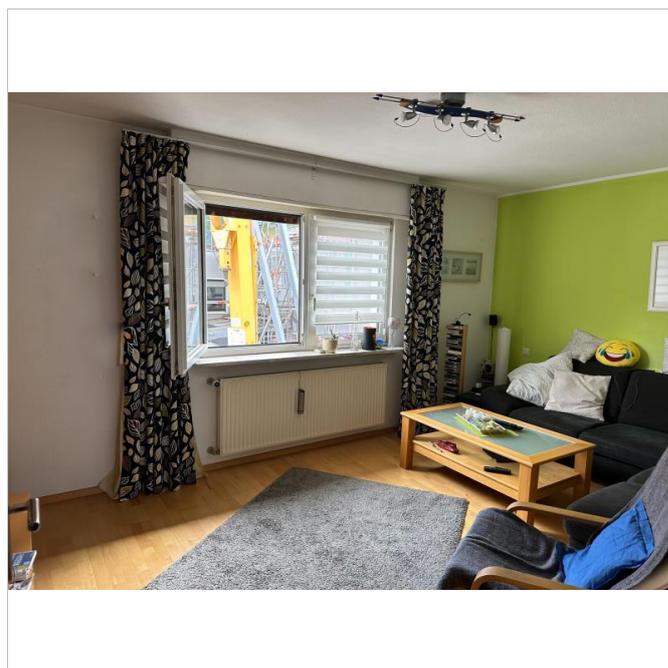


69190 Walldorf

Zimmer: 6
 Wohnfläche: ca. 112 m²
 Kaufpreis: 449.000 EUR



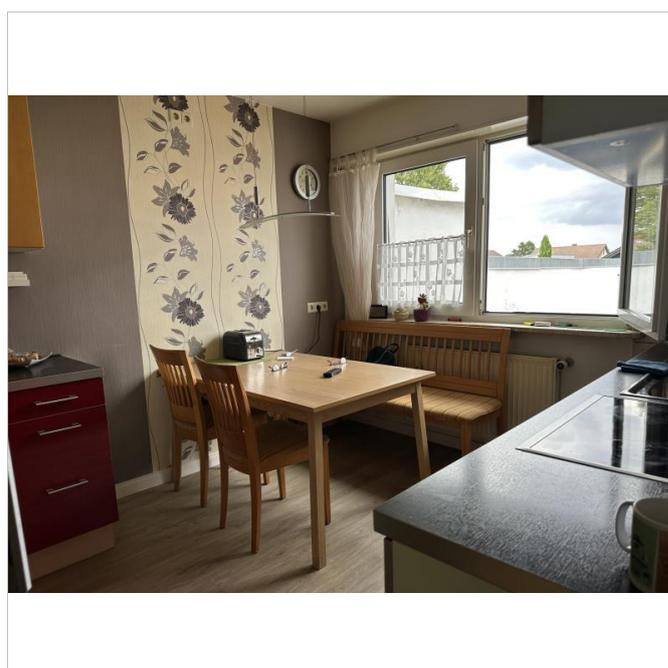
Fassade



Wohnzimmer OG



Grundriss OG



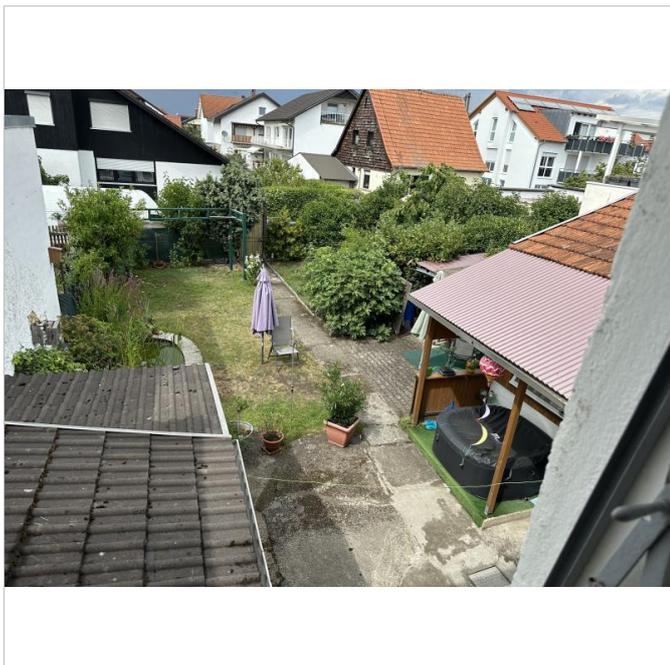
Küche

Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.

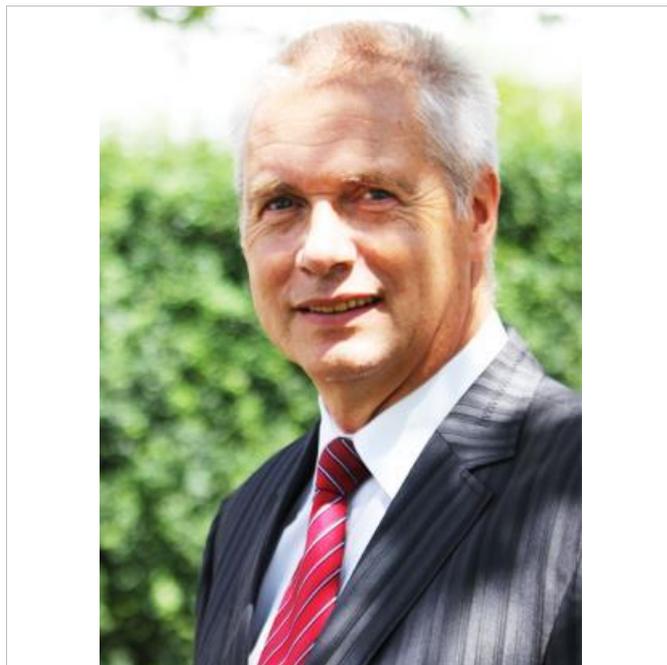


69190 Walldorf

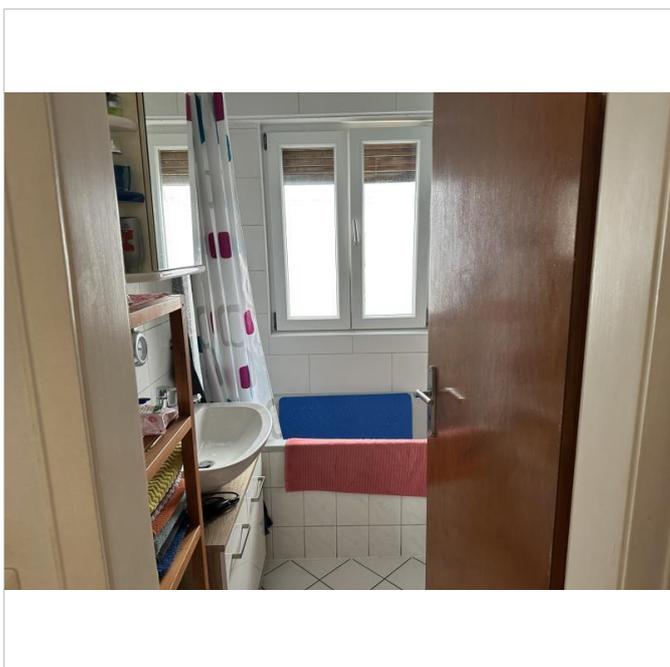
Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 112 m²
Kaufpreis: 449.000 EUR



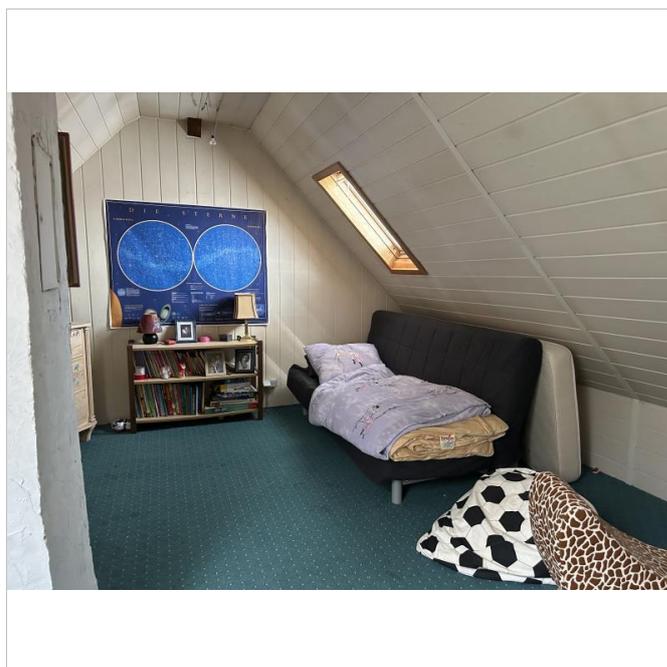
Blick in Garten



Verantwortlich E.-W.Bruder



Bad



Dachstudio



Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.



69190 Walldorf

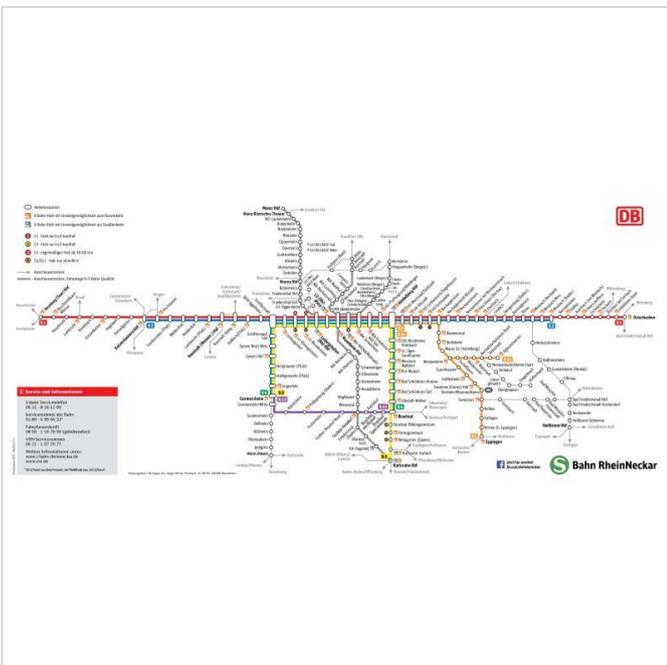
Zimmer: 6
 Wohnfläche: ca. 112 m²
 Kaufpreis: 449.000 EUR



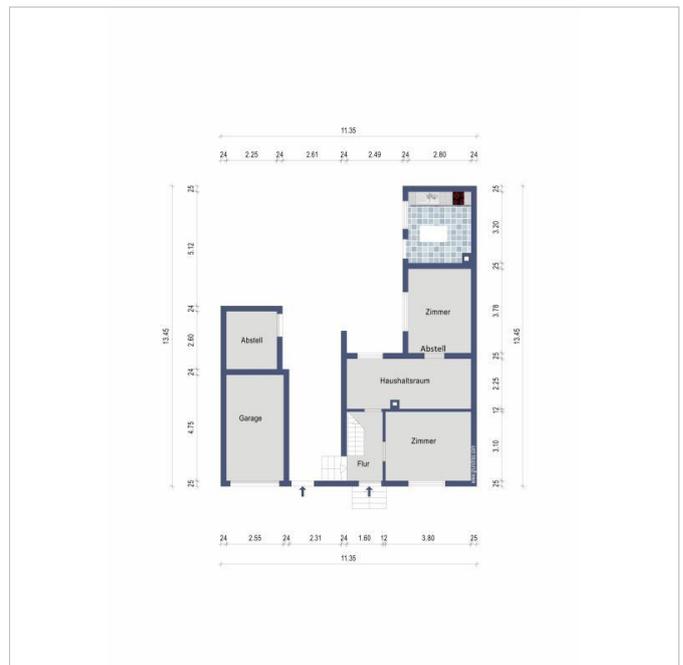
IMG_8022



Linienetzplan_StraBahn-Bus HD



S-Bahn-Plan DB mit WA



Grundriss EG

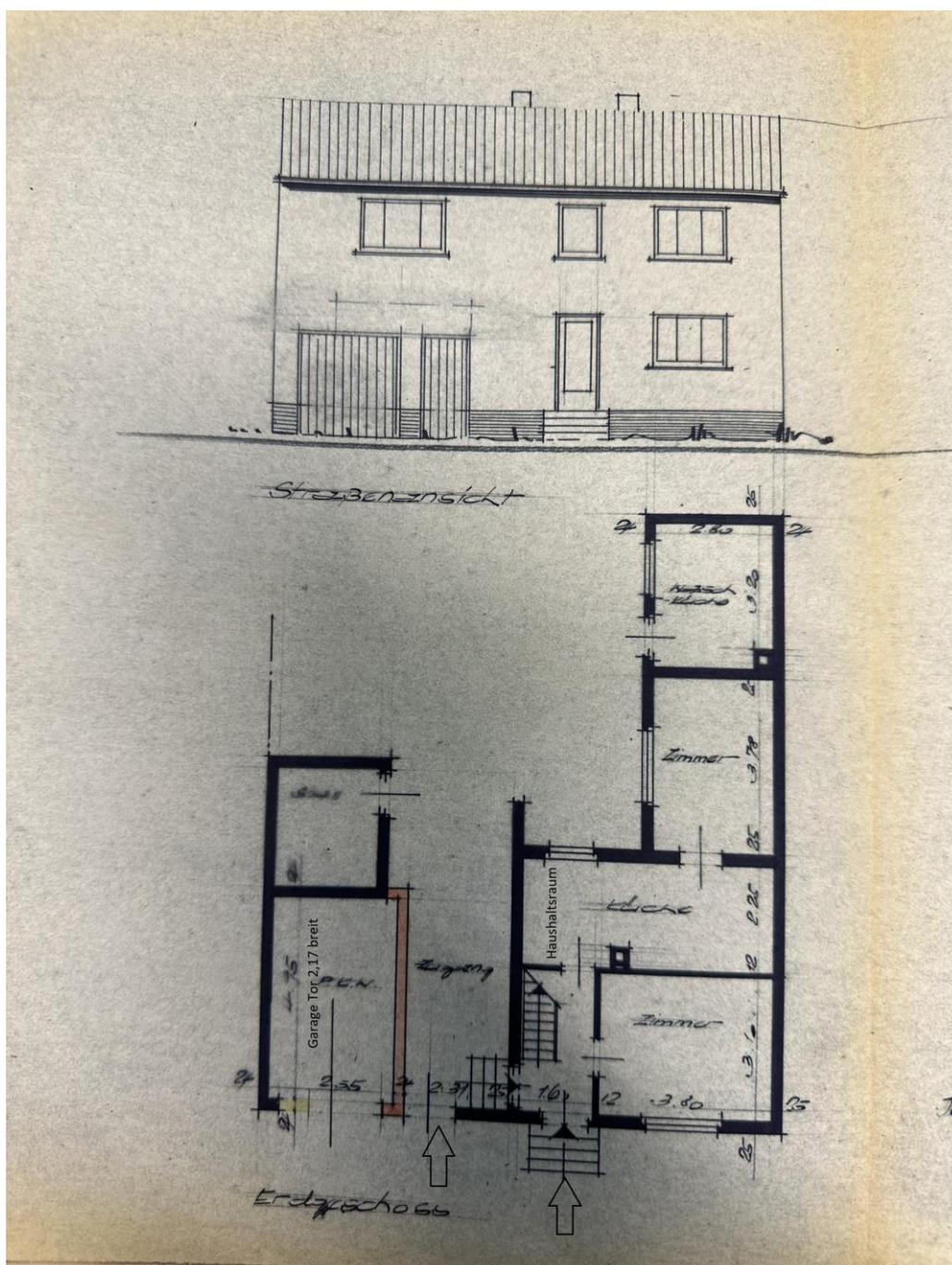


Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 112 m²
Kaufpreis: 449.000 EUR



Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6
Wohnfläche: ca. 112 m²
Kaufpreis: 449.000 EUR

