

Walldorf: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Provision



69190 Walldorf

Zimmer: 5 (3 Schlafzimmer)

Wohnfläche: ca. 109 m²

Kaufpreis: 620.000 EUR

Objekt-Nr.: 2427KHBr

Bruder Immobilien e.K.

nicht wohnen-LEBEN



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Mobil: +49 172 3918136

Fax: +49 6227 5449642

Immobilie:	freistehendes EFH
Grundstückgröße:	ca. 317 m ²
Gartenfläche:	ca. 100 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 15 m ²
Nutzfläche:	ca. 50 m ²
Etagenanzahl:	2
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	modernisiert
Baujahr:	1958
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	124 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse D, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:	2006
Bezugsfrei ab:	vermietet
Anzahl Stellplatz:	1

KEINE Käufer-Provision

Walldorf: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 109 m²
Kaufpreis: 620.000 EUR

Objektbeschreibung:

EG:
Wohnzimmer: 19m²
Ess-Zimmer: 14m²
Küche: 4 m²
WC: 1m²
Diele: 9m²
Terrasse: 12m²

OG:
Schlafzimmer: 20m²
Kinderzimmer: 13m²
Arbeitszimmer: 7m²
Bad: 5m², Wanne, Fenster
Diele: 8m²
Balkon: 3m²

Keller: ca. 45m². Die ehemalige Garage im Keller wurde zum Kellerraum umgewidmet, die Zufahrt aufgeschüttet.

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

Gas-Zentralheizung 2006
Wärmeschutzglas 0,6: 2012
Fassaden-Dämmung: 2012

Baugenehmigung Ausbau Dachgauben liegt vor (muss erneuert werden)

Kaufnebenkosten:

Sonnenstand: www.sonnenverlauf.degebühren

Grundsteuer: <https://grundsteuer.biz>

Ausstattung:

Kinderlachen - ja, es gibt Menschen, die mögen so etwas!!

Direkt gegenüber vom Waldschwimmbad, bekommen Sie natürlich im Sommer das Leben auf der anderen Seite der Straße mit - das ist Lebensfreude, das ist Lebensqualität und Familienglück.

Im Norden Walldorfs in der teuersten Gegend, haben Sie hier ein freistehendes Eckhaus mit energetischer Sanierung: Fenster, Heizung und Fassadendämmung wurden 2006/2012 durchgeführt.

Die Grundstücksgröße mit 317m² ist optimal, d.h. auch ein Garten ist vorhanden - mehr wäre kaum zu bezahlen!

Im Erdgeschoß finden wir ganz klassisch Wohn- (19m²)- und Esszimmer (14m²), die durch eine nicht-tragenden Wand getrennt sind, also auch verbunden werden könnten. Auch die Wand zur Küche (8m²) scheint nicht tragend zu sein, so daß Sie im Erdgeschoß einen offenen Raum mit 42m² haben können.

Ein großer Eingangsbereich (9m²) und ein Gäste-WC runden hier das Angebot ab.

Die Terrasse ist mit 12m² optimal nach Süden ausgerichtet, Grillfeste u.ä. dürften also kein Problem sein. Der Garten ist dabei durch eine hohe Hecke vor neugierigen Blicken geschützt.

Im Dachgeschoß haben wir klassisch die 3 Schlafzimmer/Arbeitszimmer, wobei durch eine Erweiterung der Dachgauben noch zusätzlich Fläche geschaffen werden kann.

Die ehemalige Garage unter dem Haus wurde zum Kellerraum mit großen Fenstern umgewandelt, auch hier wäre Home-Office möglich.



Walldorf: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 109 m²
Kaufpreis: 620.000 EUR

Lage:

Das Haus liegt im nördlichen Teil der Stadt, direkt am Waldschwimmbad. Im Sommer hören Sie natürlich das Lachen der Kinder. 300m zum Waldrand, 10m Luftlinie zum Schwimmbad, 300m Schul- und Sportzentrum. Nächster Bus 100m. In der Nähe, nur ca. 600 m entfernt, befinden sich der nächste Supermarkt, eine Tankstelle sowie eine Bushaltestelle (100 m) mit Anbindung nach Heidelberg und Wiesloch. Auch zum Feldgebiet ist es nicht weit, zu Fuß erreichen Sie es in wenigen Gehminuten, ausgedehnten Abendspaziergängen steht nichts mehr im Wege. 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.
www.walldorf.de

Sonstiges:

Nachteil: im Sommer Kinderlärm
Vorteil: Teuerste Wohnlage Walldorfs, energetisch saniert, 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 " 11 mal seit 2013 ausgezeichnet, außerdem Auszeichnungen 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: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

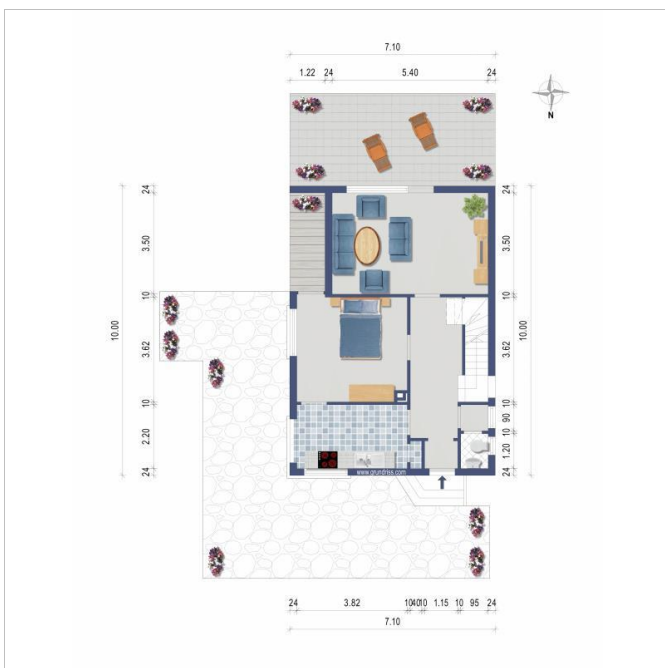
Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 109 m²
Kaufpreis: 620.000 EUR



Ansicht von NO



von NW



Grundriss EG



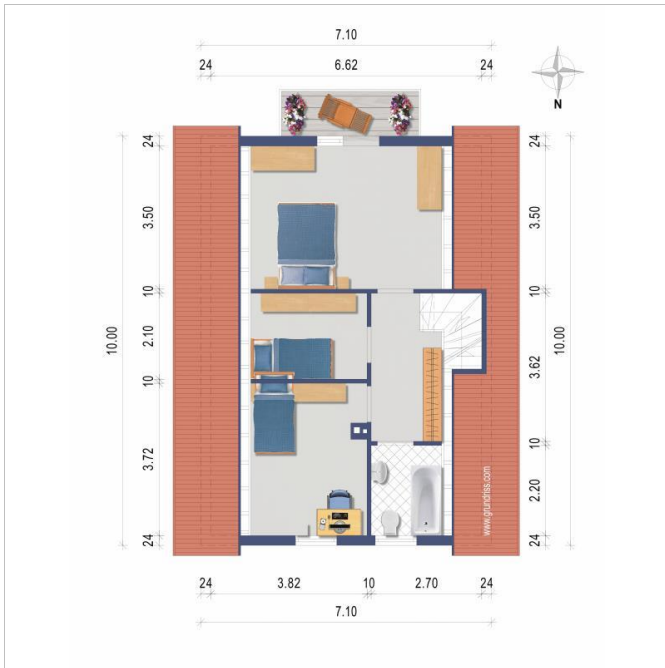
von SO

Walldorf: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

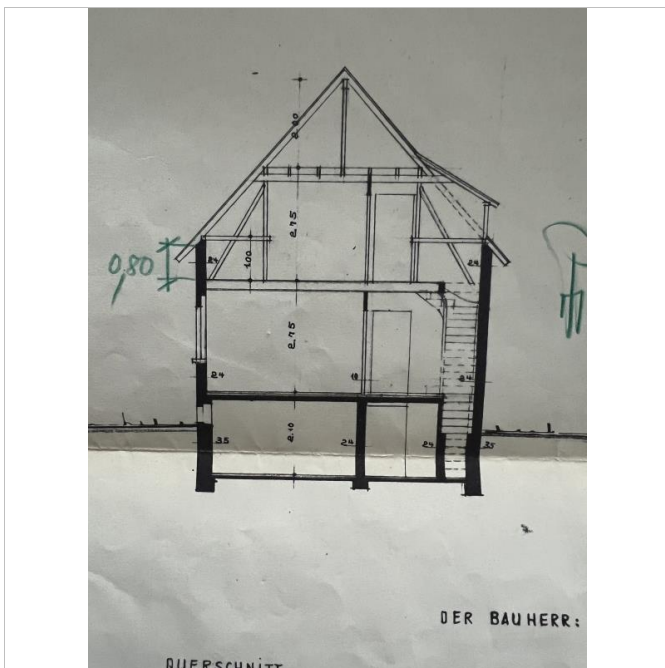
Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 109 m²
 Kaufpreis: 620.000 EUR



Grundriss DG



Zert. Makler Heidelberg



Querschnitt



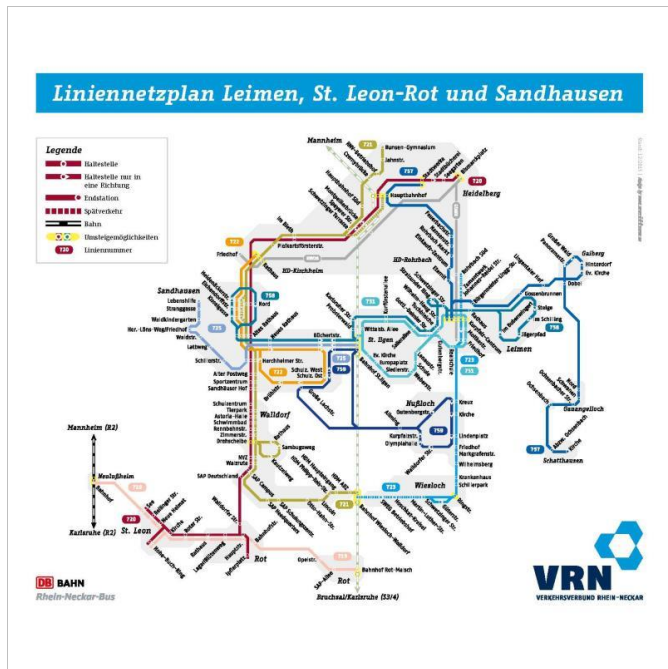
Verantwortlich E.-W. Bruder

Walldorf: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Prov.

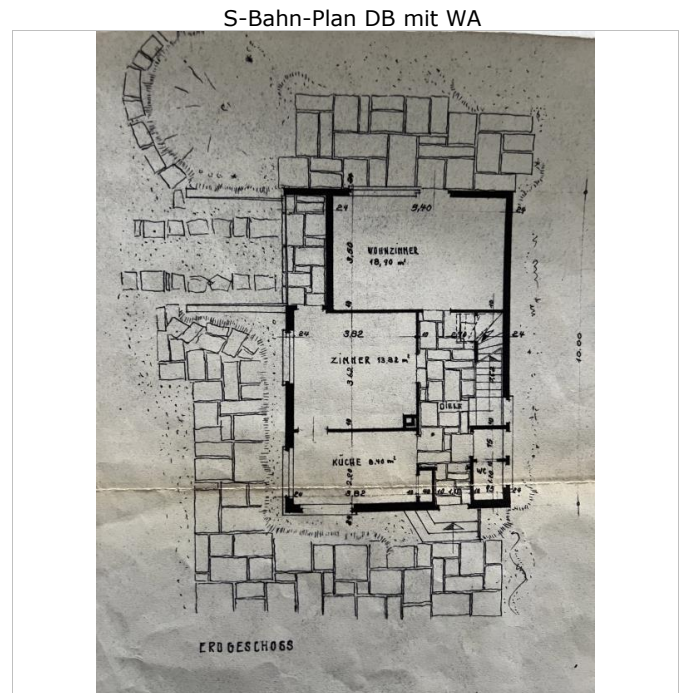


69190 Walldorf

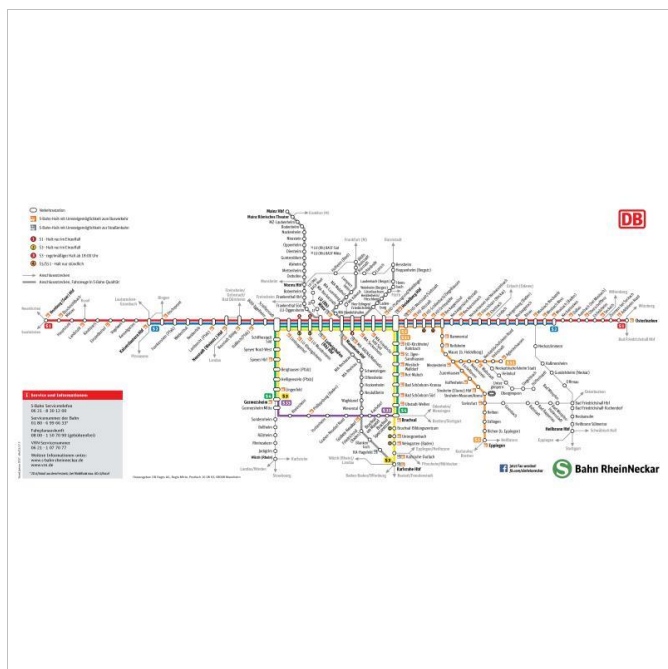
Zimmer: 5
 Wohnfläche: ca. 109 m²
 Kaufpreis: 620.000 EUR



Busverkehr Walldorf-Heidelberg



Grundriss EG



Walldorf: EFH in bester Lage am Schwimmbad, energetisch saniert, vermietet, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 5
Wohnfläche: ca. 109 m²
Kaufpreis: 620.000 EUR

