

Walldorf, 1 ZKB OPEN HOUSE 14.6. 12.00-12.30h Beethovenstr. 11, StPl, Keller, FREI, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR

Objekt-Nr.: 2502KWBr

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

Immobilie:	Mehrfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 1.125 m ²
Nutzfläche:	ca. 10 m ²
Etage:	3
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	0
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1969
Qualität der Ausstattung:	normal
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	123 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse D, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger:	Öl, Baujahr der Anlagentechnik:
1969	
Bezugsfrei ab:	sofort
Stellplatz:	1
Heizkosten sind in	
Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 2502KWBr

Bruder Immobilien e.K.
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136



69190 Walldorf

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR

Objektbeschreibung:

Drohnen-Video

<http://www.youtube.com/watch?v=Oz-bTWbyWUg>

Innen-Video: <https://youtu.be/L9pVvNF4Deg>

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/IipO>

Schlafzimmer: 16 m², PVC

Wohn-Küche 15 m², PVC

Bad: 5 m², Fliesen, Wanne, WC,

Waschbecken, Fenster, Waschmaschinenanschluß

Diele: 4 m²

Keller: 10 m² + Dachgeschoß-Abteil

Außenstellplatz

Ölzentralheizung, Fahrradkeller, professionelle

Hausverwaltung

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung 3-fach

KEINE Erbpacht!!

Miteigentumsanteil: 45,07/1.000

Energieverbrauch: 123kwh/(m²*a), Öl-Zentral, D, 1969

Ausstattung:

Drohnen-Video

<http://www.youtube.com/watch?v=Oz-bTWbyWUg>

Innen-Video: <https://youtu.be/L9pVvNF4Deg>

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/IipO>

Die Wohnung liegt im 3.OG eines Mehrfamilienhauses mit 12 Wohnungen, verteilt auf 4 Stockwerke, daneben ein gleiches Nachbarhaus.

Der Eigentümer ist SAP - Pendler und benötigt die Wohnung nicht mehr.

Er hat sein Bett in der Küche aufgestellt, das andere Zimmer fungiert als Wohnzimmer.

Das Bad ist modern (2015) und mit großem Fenster.

Die Fenster sind moderne 3-fach-Verglasung!!!

Die Wohnung ist auch für einen Kapitalanleger interessant, da die Mietpreise in Walldorf um die 12€/m² betragen.

Die Möbel können z.T. übernommen werden.

Lage:

Drohnen-Video

<http://www.youtube.com/watch?v=Oz-bTWbyWUg>

Innen-Video: <https://youtu.be/L9pVvNF4Deg>

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/IipO>

Die Wohnung liegt im 3.OG eines Mehrfamilienhauses mit 12 Parteien in einem reinen Wohngebiet in einer Sackgasse. Nur 800 m zur Fußgängerzone/ Hauptstrasse, 1.500 m zur Autobahn, Supermarkt 500 m, zum Feldrand 200m. Die Bushaltestelle ist j300 m entfernt.

Walldorf ist die reichste Gemeinde Deutschlands, und hier herrscht nicht schwäbisches Understatement. - sogar die Fahrradständer sind aus gebürstetem Stahl, und am Ortseingang steht nicht nur ein Lageplan, sondern ein Touch-Screen; kulturelle Szene und Kleinkunst haben hier eine Hochburg. Auch ein eigenes Autobahnkreuz (A5/A6) leistet man sich hier. Ein breites Schulangebot und ausreichend Kindergartenplätze zu erträglichen Preisen lassen Familienherzen höher schlagen; ein freiwilliges Sozialprogramm der Stadt (z.B. Zuschüsse für Schulen) unterstreicht den hohen Anspruch. Highlight ist auch das Waldschwimmbad mit 3 Becken und Badeseesee, für Naturliebhaber steht eine große Waldlandschaft zur Verfügung.



Walldorf, 1 ZKB OPEN HOUSE 14.6. 12.00-12.30h Beethovenstr. 11, StPl, Keller, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR

Kaufkraftindex: 116 (Land BW = 100)

Der größte Arbeitgeber der Stadt ist das internationale Softwareunternehmen SAP. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist die Heidelberger Druckmaschinen AG.

Rhein-Neckar-Kreis (Baden- Württemberg),
Einwohnerzahl ca. 16.000
Verkehrslage/ Verkehrsanschließung: Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist man in 20 Min. in Heidelberg und Mannheim, 30 min nach Karlsruhe, 45 min nach Stuttgart.
Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten viele IC/ICE (135/Woche) nach Stuttgart und Frankfurt; die S-Bahn braucht 15 min bis Heidelberg
www.Walldorf.de

Sonstiges:

Drohnen-Video

<http://www.youtube.com/watch?v=Oz-bTWbyWUg>

Innen-Video: <https://youtu.be/L9pVvNF4Deg>

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/IipO>

Nachteil: kein Fahrstuhl, kein Balkon

Vorteil: abs. ruhig, saniert,

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

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert. Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013“-2025 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015-2021, anschließend von CAPITAL

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

OPEN HOUSE: Interessenten brauchen sich nicht anzumelden, alle kommen zum selben Zeitpunkt +/- 15 Minuten, tragen sich in eine Liste ein (einzige Wartezeit), erhalten ein Kurz-Exposé, gehen selbständig durch die Räume, können Fragen stellen. Wenn Ihnen die Immobilie gefällt, vereinbaren wir einen Zweit-Termin am Dienstag, 17.6. ab 17.00h.

Auf diese Art erhalten alle Interessenten die gleiche Chance, - wenn beim klassischen sequentiellen Verfahren die ersten 3 eine Zusage geben, würden die letzten überhaupt keinen Besichtigungstermin mehr bekommen. Gleichzeitig sind die Wartezeiten minimal, Sie bekommen z.T. auch die Überlegungen und Fragen der anderen Interessenten mit, Sie stehen nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im Nacken.

Außerdem würde es uns natürlich Spaß bringen, auch Ihr Haus /Wohnung anzubieten, falls Ihnen unsere Art der Darstellung gefällt und die Nasen zusammen passen.

Für Sie tätig in Mannheim - Heidelberg - Walldorf

Von folgenden Inhalten über einen verdienten Politiker distanzieren wir uns und führen sie nur als schlechtes Beispiel an:

Stoiber Transrapid:

www.youtube.com/watch?v=YI1djff6NP0

Stoiber, Stilblüten: www.rushme.de/stoiber-stilblueten/

virales Marketing auf Schwäbisch:

www.youtube.com/watch?v=uF2djJcPO2A



Walldorf, 1 ZKB OPEN HOUSE 14.6. 12.00-12.30h Beethovenstr. 11, StPl, Keller,
FREI, keine K-Prov

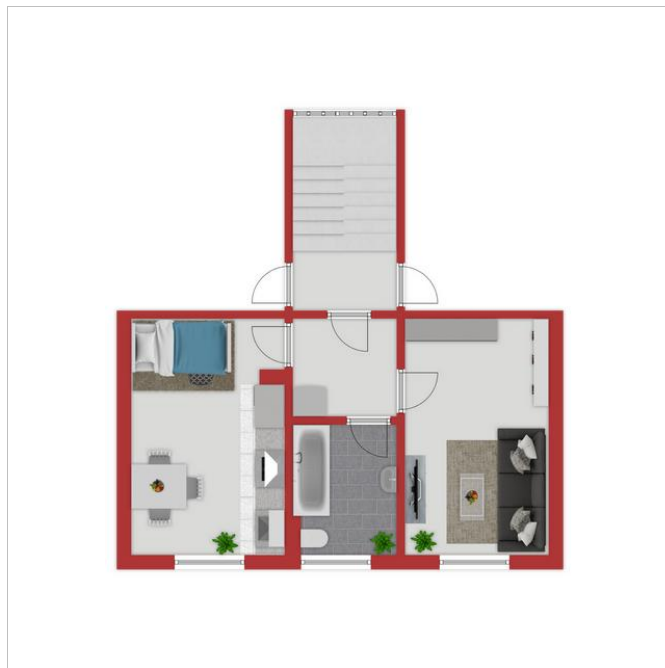


69190 Walldorf

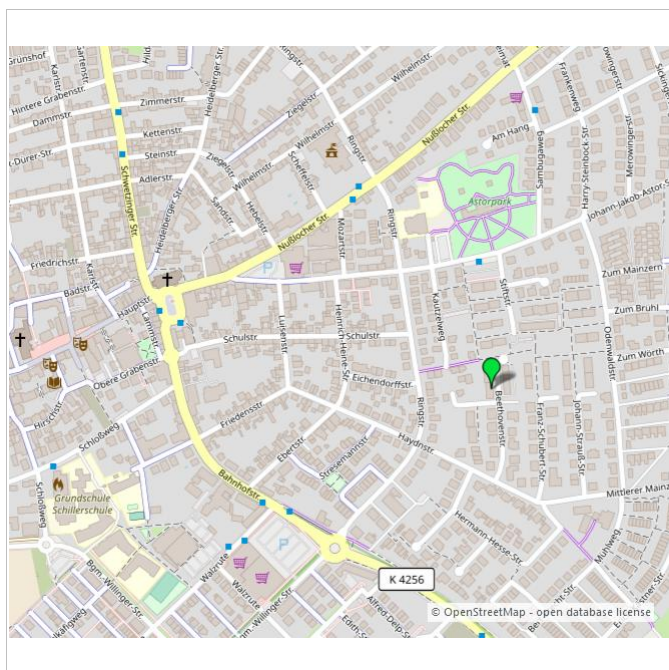
Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR



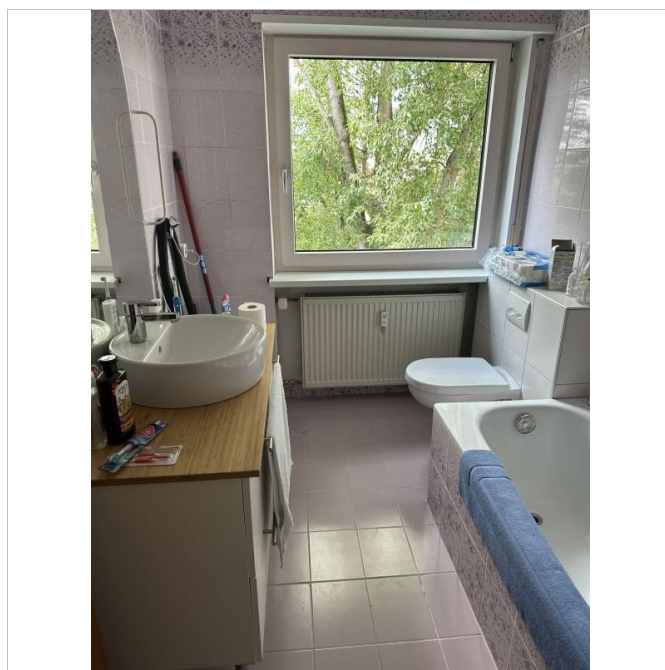
Fassade in Sackgasse



Grundriss



Umgebungskarte 3



Bad

Objekt Nr. 2502KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



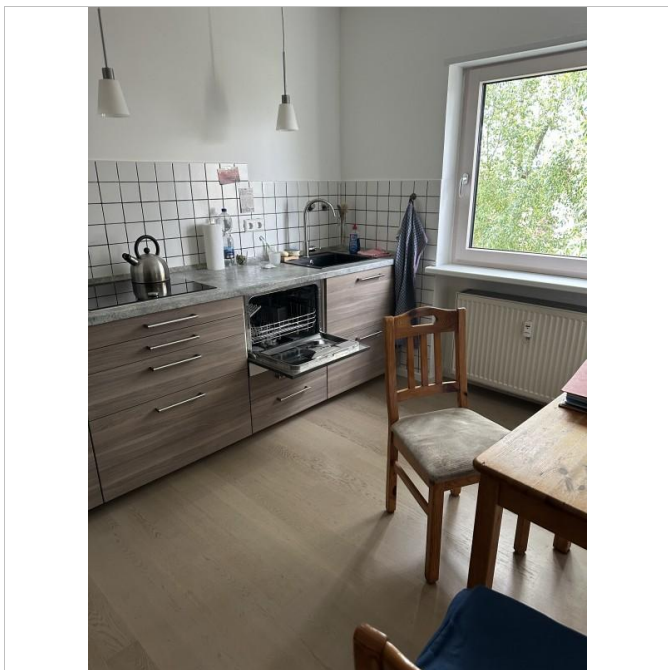
Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

Walldorf, 1 ZKB OPEN HOUSE 14.6. 12.00-12.30h Beethovenstr. 11, StPl, Keller,
FREI, keine K-Prov

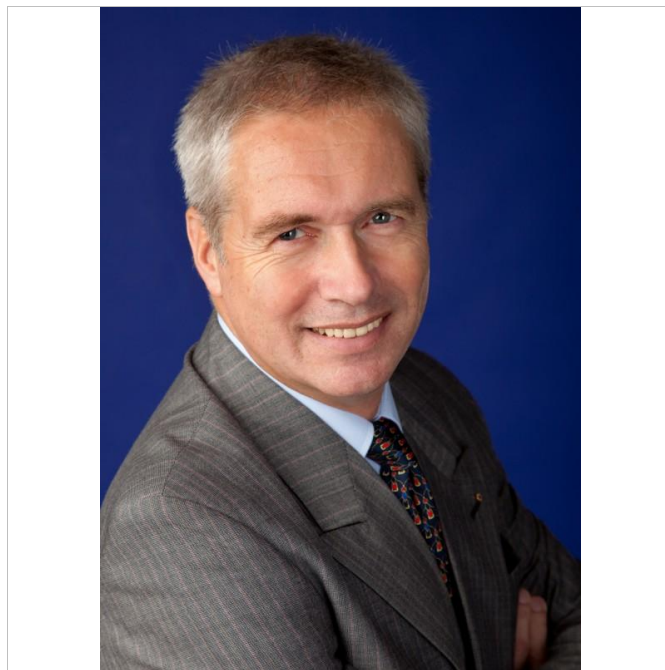


69190 Walldorf

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR



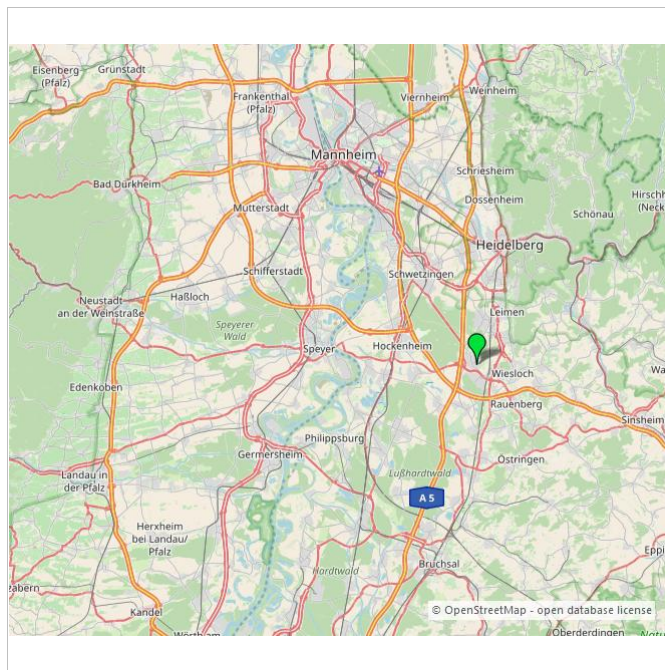
Wohn-oder Schlaf-Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder



Wohn-oder Schlafzimmer



Umgebungskarte 2



Walldorf, 1 ZKB OPEN HOUSE 14.6. 12.00-12.30h Beethovenstr. 11, StPl, Keller,
FREI, keine K-Prov

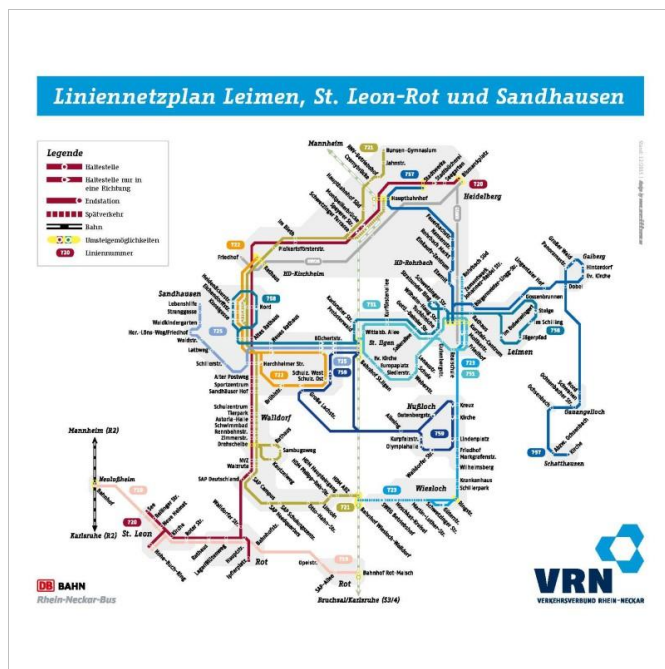


69190 Walldorf

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR



Keller



Busverkehr Walldorf-Heidelberg



Zertifizrt. Makler Walldorf



S-Bahn-Plan DB mit Walldorf

Walldorf, 1 ZKB OPEN HOUSE 14.6. 12.00-12.30h Beethovenstr. 11, StPl, Keller,
FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 1
Wohnfläche: ca. 40 m²
Kaufpreis: 139.000 EUR

