

Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI, keine K- Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 80 m²
Kaufpreis: 256.000 EUR

Objekt-Nr.: 2505KWBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: info@bruderimmobilien.de

Tel: +49 6227 5449640

Immobilie:	Mehrfamilienhaus
Grundstückgröße:	ca. 1.381 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 5,5 m ²
Etage:	1
Etagenanzahl:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1974
Qualität der Ausstattung:	renovierungsbedürftig
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	108 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse D, Ausweistyp:	Verbrauch,
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagentechnik:	1984
Bezugsfrei ab:	sofort

Anzahl Stellplatz:	1
Heizkosten sind in Nebenkosten enthalten:	Ja

Objekt Nr. 2505KWBr

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

Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 80 m²
Kaufpreis: 256.000 EUR

Objektbeschreibung:

Innen-Video: https://youtu.be/pCTnD_y3kTc
3D - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/Mybg>

Wohnzimmer: 22m², Zugang zum
Balkon 5,5m², Süden
Schlafzimmer: 14m²
Kinderzimmer: 10m²
Küche: 10 m²
Bad: 5m², Dusche, Wanne, WC,
Waschbecken
Diele: 14m²
Abstellkammer: 2m²

Fenster: 3-fach-Verglasung

Keller: 6m²

Außen-Stellplatz am Rand mir freier Fahrer-Seite

Miteigentumsanteil: 56/1.000
Hausgeld: 500€/mtl, davon umlegbar 244€.

Energieverbrauch (durchschnittlich): 108 kWh/
(m²xa) entspricht ca. 10 Liter Öl/m² im Jahr
(Energie für Warmwasser enthalten), D, Öl

Öl-Zentralheizung, Hausmeister,
Treppenhausreinigung, Winterdienst, Stellplatz,
neue Fenster

Kaufnebenkosten:
<https://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>
www.sonnenverlauf.de

Ausstattung:

Innen-Video: https://youtu.be/pCTnD_y3kTc
3D - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/Mybg>

Die Wohnung liegt im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit 20 Parteien. 4 Stufen führen zum Hochparterre, die Wohnung liegt nach Süden zur "Alten Friedhofsstrasse". Vom langen Flur gehen alle Räume ab, also keine Durchgangszimmer! Gleich rechts das Wohnzimmer mit dem angeschlossenen Süd-Balkon.

Bad und Toilette sind getrennt, so daß man kein separates Gäste-WC braucht. Die Waschmaschine findet im Bad Platz, könnte aber auch in die Abstellkammer oder die Küche integriert werden, die groß genug auch für eine Ess-Ecke ist. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Die Abstellkammer dient auch als Gästezimmer für die Schwiegermutter und beherbergt sonst Staubsauger etc.. Das Kinderzimmer kann natürlich auch als Home-Office dienen. Die Fußböden sind teilweise neu (Vinyl), aber natürlich müssen Wände gestrichen und WC erneuert werden.

Die Wohnung wird FREI übergeben, es ist KEINE Käufer-Provision zu zahlen

Lage:

Dannhecker Str. 2
Innen-Video: https://youtu.be/pCTnD_y3kTc
3D - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/Mybg>

Die Wohnung liegt in in einem Wohngebiet im Hochparterre eines Mehr-Familienhauses mit 20 Parteien.



Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 80 m²
Kaufpreis: 256.000 EUR

Nur 300 m zur Fußgängerzone, 800 m zur Autobahn, Supermarkt 500 m, zum Landschaftsschutzgebiet 300m, zum Wald 700 m. Die nächste Bushaltestelle ist nur 50 m entfernt. Zur SAP sind es nur 10-15 min zu Fuß, 5 mit dem Fahrrad. Eine ideale ruhige aber auch gleichzeitig zentrale Wohngegend.

Mitte April bis 24.6. schauen Sie vom Balkon auf einen Spargelstand, wohnen also direkt an der Quelle!!

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. Highlight ist auch das Waldschwimmbad mit 3 Becken und Badesee, für Naturliebhaber steht eine große Waldlandschaft zur Verfügung.

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

Kaufkraft-Index: 114 (Baden-W.: 100)

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:

Innen-Video: https://youtu.be/pCTnD_y3kTc
3D - Rundgang: <https://tour.ogulo.com/Mybg>

Nachteil: Bad ohne Fenster, Renovierungsbedarf
Vorteil: 3-Fach-Fenster, Südbalkon, FREI, keine Käufer-Prov.

Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

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 Heidelberg - Mannheim - 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:

https://www.focus.de/politik/videos/stoibers-rhetorische-sternstunden-politik_id_2543117.html
virales Marketing auf Schwäbisch:

www.youtube.com/watch?v=uF2dJcPO2A



Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI,
keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 80 m²
Kaufpreis: 256.000 EUR



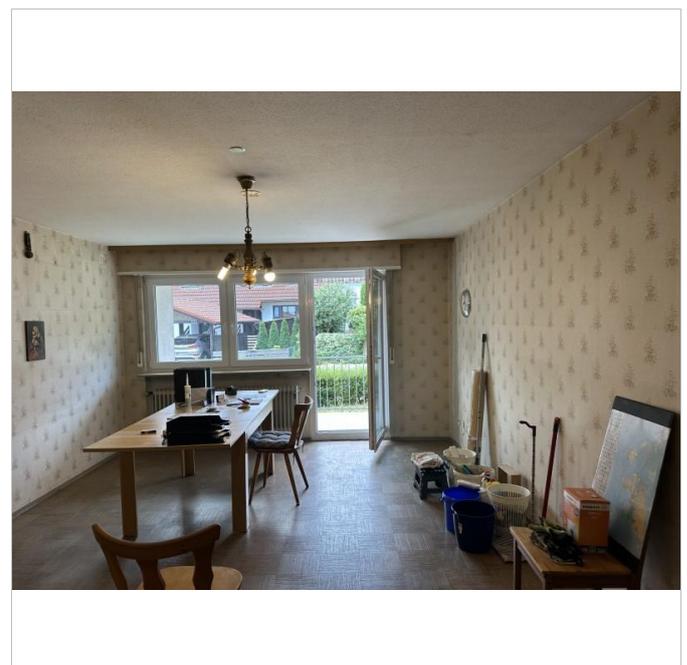
Aussenansicht



Grundriss WA Dannh 2 6be02f48a3d4b186f834eacd0dc6d



Umgebungskarte 1



Wohnzimmer 22qm Walldorf

Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 80 m²
Kaufpreis: 256.000 EUR



Balkon 5qm Walldorf



Küche 9qm Walldorf



Flur 14qm Walldorf



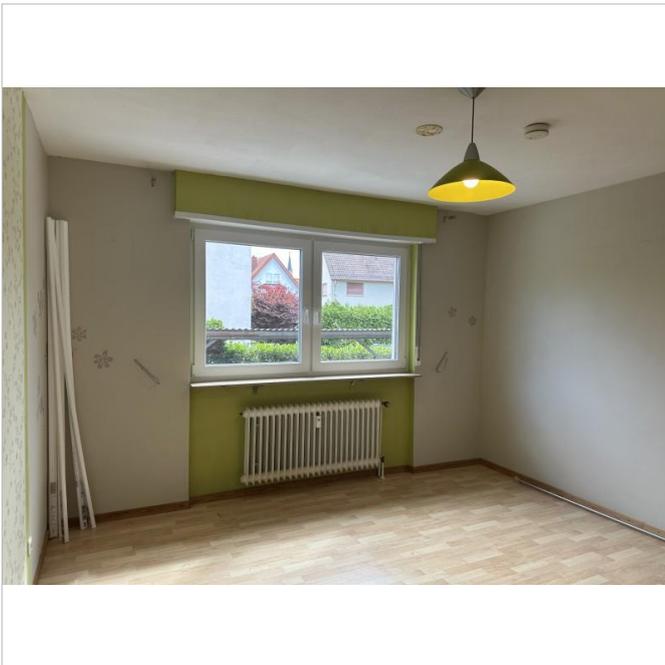
Verantwortlich E.-W.Bruder

Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI, keine K-Prov

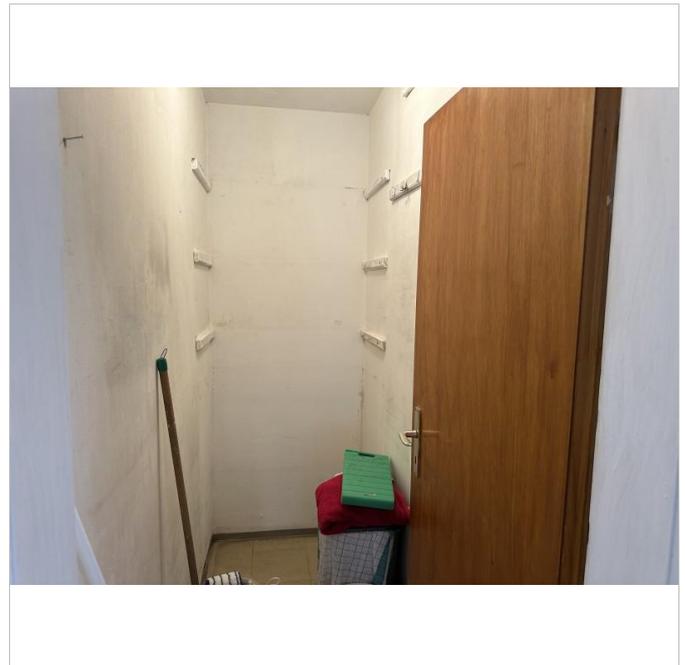


69190 Walldorf

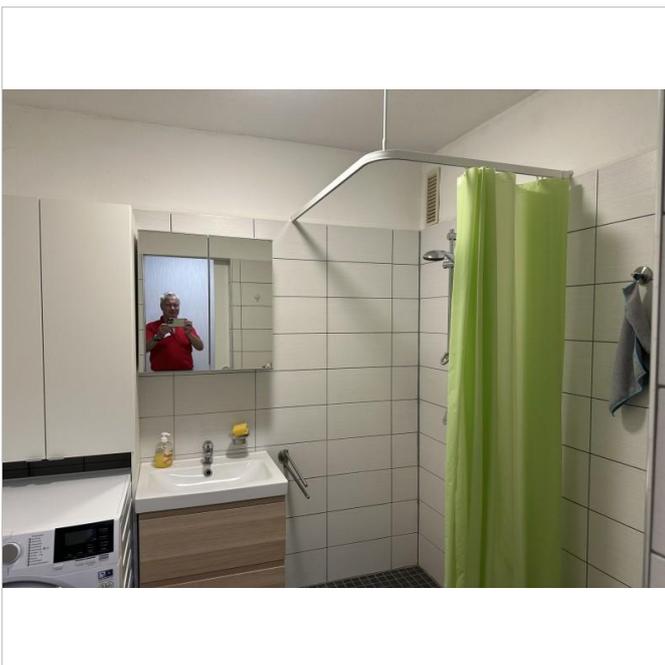
Zimmer: 3
 Wohnfläche: ca. 80 m²
 Kaufpreis: 256.000 EUR



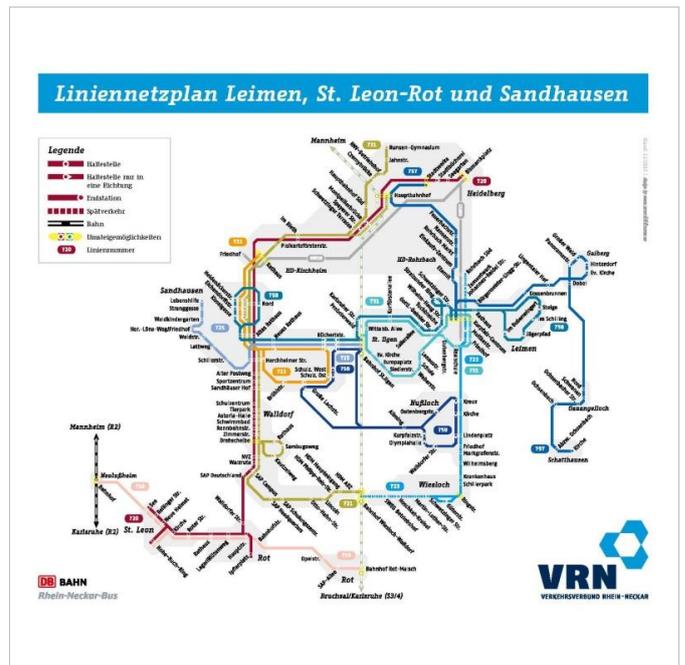
Schlafzimmer Eltern 14qm



Gästezimmer Schwiegermutter



Duschbad



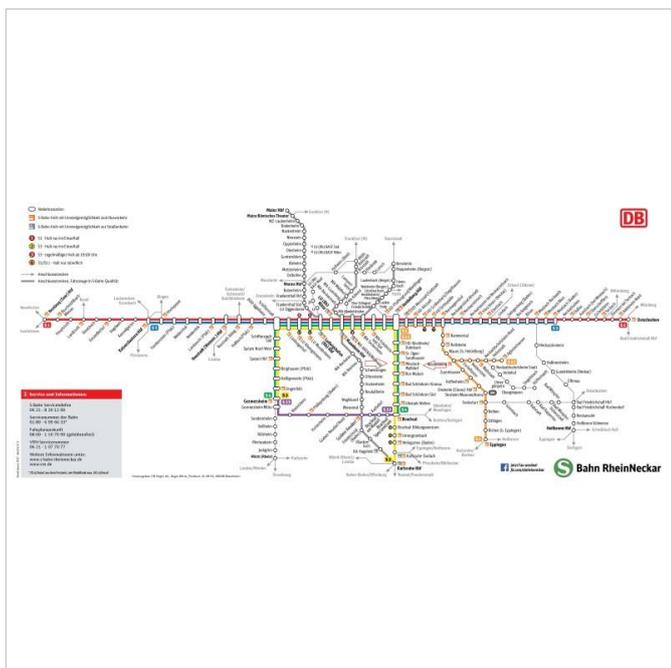
Busverkehr Walldorf-Heidelberg

Walldorf: 3 ZKB mit Balkon u. StPl, renovierungsbedürftig, 3-fach-Fenster, FREI,
keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 80 m²
Kaufpreis: 256.000 EUR



S-Bahn-Plan DB mit WA 1