

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über Stadt, FREI,
keine Käufer-Provision Johann-Jakob-Astor-Str. 23b
OPENHOUSE 25.10. 10.30-11.00h



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR

Objekt-Nr.: 2509KWBr

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. 3.824 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 58 m ²
Nutzfläche:	ca. 8 m ²
Etage:	3
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1974
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Renovierung:	2025
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Ölheizung
Energieverbrauchskennwert:	183 kWh/m ² *a,
Effizienzklasse F, Ausweistyp:	Bedarf,
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagetechnik:	1974

Anzahl Stellplatz:	1
Art Stellplatz	Tiefgarage

Heizkosten sind in	
Nebenkosten enthalten:	Ja



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR

Objektbeschreibung:

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/zJoU>
Innen-Video: <https://youtu.be/YDtTI4xnAq0>
Johann-Jakob-Astor-Str. 23b0

Wohn-/Esszimmer: 38 m², dunkles Laminat,
Zugang zur Dachterrasse, funkgesteuerte
Rolll#den
Schlafzimmer: 16 m², dunkles Laminat, Zugang
zur Dachterrasse
Kinderzimmer: 11 m², dunkles Laminat
Bad: 7 m², Fliesen, Wanne, Dusche, WC,
Doppelwaschbecken mit Granit-Platte, Fenster,
Waschmaschinenanschluss
WC: 2,6 m², Fliesen, WC, Waschbecken
Küche: 10 m², Fliesen, Fenster
Diele: 7,8 m², Fliesen
Flur: 8,5 m², Fliesen, Einbauschränk
Terrasse: 60 m², Markise

Tiefgaragenstellplatz , Keller,
Zentralheizung,
Energieverbrauchswert: 183 (entspricht ca. 18 l
Öl/m² im Jahr), F, 1989

Miteigentumsanteil: 19/1.000 MEA

Die Fenster wurden 2016 erneuert, Hausfassade
2024

Ausstattung:

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/zJoU>
Innen-Video: <https://youtu.be/YDtTI4xnAq0>
Johann-Jakob-Astor-Str. 23b
Das Penthouse liegt in der 3. Etage (47 Stufen)
eines Mehrfamilienhauses im Stadtzentrum, aber
ruhig. Das Treppenhaus hat eine durchgehende
Glasfront, ist dadurch sehr hell und gepflegt. Die
Wohnung wird von einer riesigen Dachterrasse
(60 m²) an 3 Seiten umgeben, sodass Sie immer
zwischen Sonne und Schatten wählen können.

Das 38 m² große Wohn- Esszimmer mit Zugang
zur Dachterrasse liegt Richtung Nordosten. Hier
können Sie morgens die ersten Sonnenstrahlen
genießen. Durch die vielen Fenster wirkt der
Raum noch größer und heller. Die lange
Wandseite lässt Ihnen die Möglichkeit, eine große
Schränkwand zu stellen.

Zahlreiche Glastüren machen die Wohnung noch
heller und verteilen die Sonne, die von 3 Seiten
hereinströmt.

Das Schlafzimmer mit 16 m² ist der zweitgrößte
Raum der Wohnung und hat ebenfalls einen
eigenen Zugang zur Dachterrasse. Hier können
Sie nachmittags auf einem Liegestuhl mit einem
guten Buch entspannen und die Sonne genießen.
Nebenan liegt das Kinderzimmer, das aber auch
als Home-Office, Ankleide- oder Gästezimmer
nutzbar ist. Dieses Zimmer liegt ebenfalls wie das
Schlafzimmer Richtung Süden und verleiht dem
Raum ein einzigartiges Ambiente.

Das Bad hat eine Badewanne, Dusche,
Waschbecken, WC und einem Fenster. Durch die
Gestaltung des Flurs haben Sie die Möglichkeit, in
die Ecke, vor das Bad einen Schrank oder
ähnliches zu stellen, um zusätzlichen Stauraum zu
schaffen.

Von hier aus durch eine Diele, in der Sie
problemlos eine kleine Garderobe einrichten
können, gelangt man in die Küche. Durch das
Fenster haben Sie sogar beim Geschirrspülen eine
tolle Aussicht über Walldorf.

Das kleine separate WC liegt direkt nebenan.
Zu diesem Penthouse gehört ein Keller mit
genügend Stauplatz - oder Sie können den Raum
auch als Gästezimmer für die Schwiegermutter
nutzen.

Lage:

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/zJoU>
Innen-Video: <https://youtu.be/YDtTI4xnAq0>
Johann-Jakob-Astor-Str. 23b





69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR

Die Penthouse Wohnung liegt zentral in Walldorf in einem Wohngebiet. Bis zu Fußgängerzone sind es nur 400 m; zum nächstgelegene Supermarkt 100 m; zum Bahnhof 2,5 km sowie zur Autobahnanschlussstelle ebenfalls 2,5 km. Die Infrastruktur ist perfekt, zur Realschule und Gymnasium sind es nur wenige Minuten, Bushaltestellen gibt es im Umkreis jede Menge. Auch Kindergärten und Spielplätze sind reichlich vorhanden. Vor allem aber ist es zum Wald nicht weit. Diesen erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten, ausgedehnten Spaziergängen steht somit nichts mehr im Wege.

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 Badensee, für Naturliebhaber steht eine große Waldlandschaft zur Verfügung.

Highlight ist auch ein Hallenbad, eine neu erbaute Mehrzweck-/Sporthalle und ein eigener Tierpark. Kaufkraftindex: 114 (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 15 Min. in Heidelberg (A5 od. B3 od. Kreisstraße), in 20 Min. in Mannheim. 30 Min. nach Karlsruhe, 50 Min. nach Stuttgart und Frankfurt.

Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten viele IC/ICE (135/Woche) nach Stuttgart und Frankfurt; die S-Bahn braucht 15 Min. bis Heidelberg.

Sonstiges:

3D-Rundgang: <https://tour.ogulo.com/zJoU>
Innen-Video: <https://youtu.be/YDtTI4xnAq0>
Johann-Jakob-Astor-Str. 23b

Nachteil: kein Fahrstuhl, 47 Stufen
Vorteil: ständig Sonne, Blick über Walldorf, FREI, keine Käufer-Prov.

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, die Zeitschrift CAPITAL seit 2021

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 individuellen Zweit-Termin. 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



Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über Stadt, FREI, keine K-Prov OPENHOUSE
25.10. 10.30



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR

nicht unter Zeitdruck, kein Makler sitzt Ihnen im Nacken.

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über Stadt, FREI, keine K-Prov OPENHOUSE
25.10. 10.30



69190 Walldorf

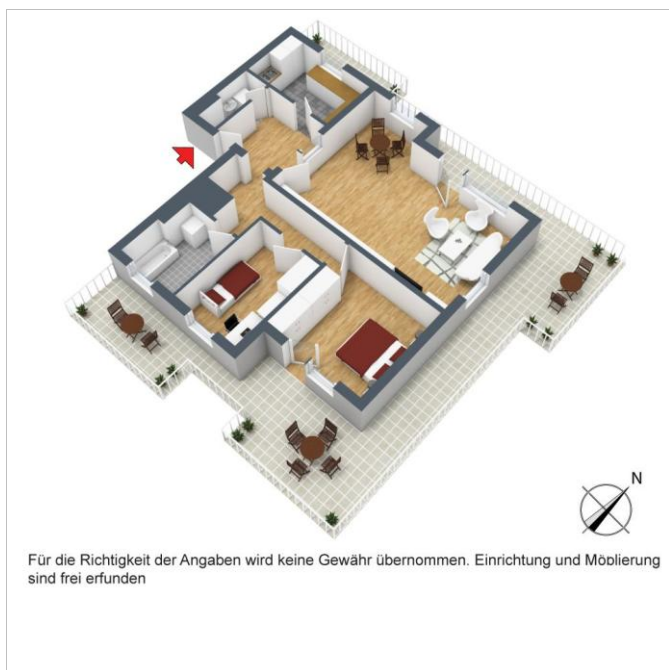
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR



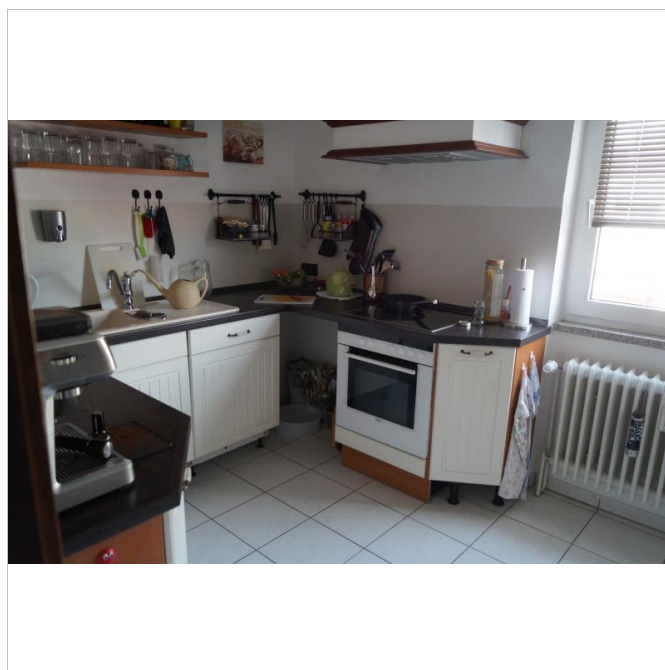
Walldorf WZ 38m²



Wohn- Esszimmer (38 m²)



Walldorf Grundriss 3 D



Walldorf Küche (ohne EBK)



Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über Stadt, FREI, keine K-Prov OPENHOUSE
25.10. 10.30



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR



Walldorf Badezimmer (7 m²)



Dachterrasse Süd ges. 58m²



Ansicht der Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder

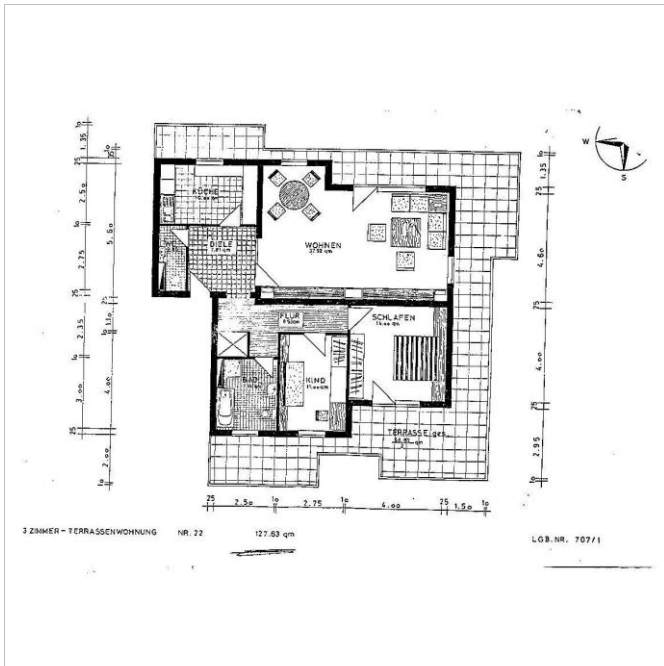


Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über Stadt, FREI, keine K-Prov OPENHOUSE
25.10. 10.30

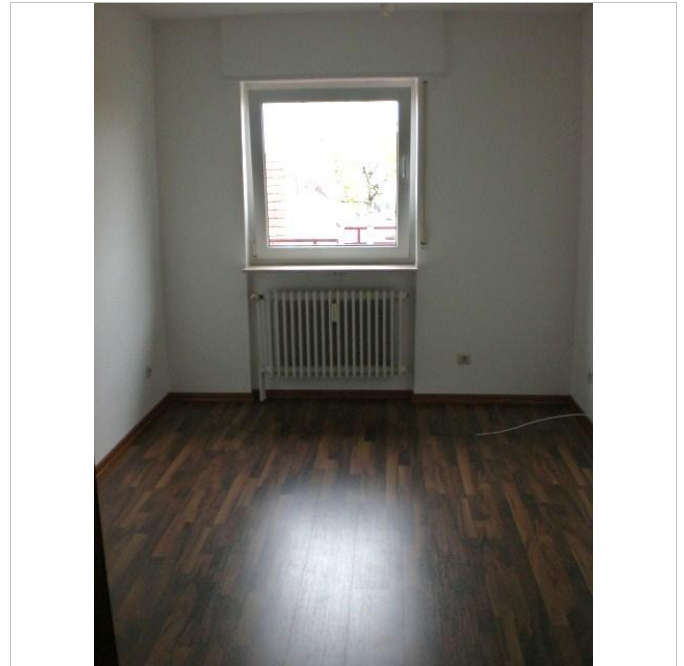


69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR



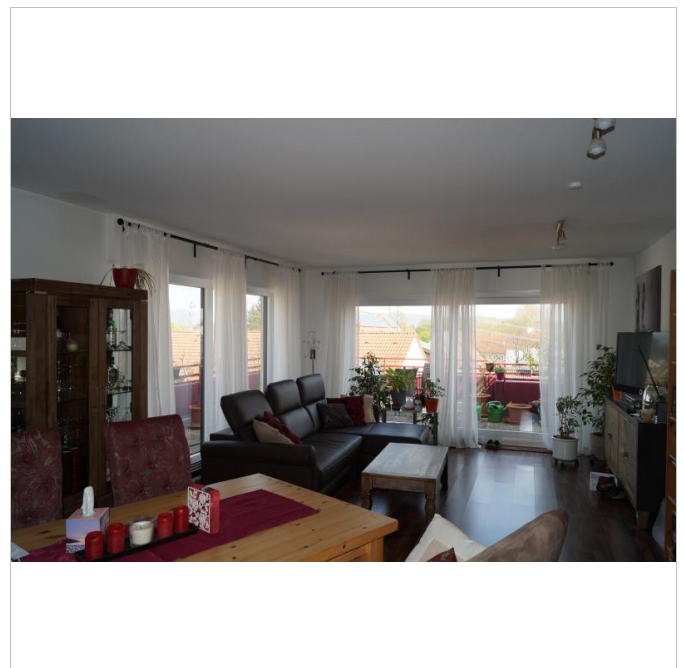
Grundriss



Schlafzimmer Kind



Flur mit Einbauschränk



Wohnzimmer



Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über Stadt, FREI, keine K-Prov OPENHOUSE
25.10. 10.30



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 410.000 EUR



Dachterrasse NO-Ecke



Walldorf Blick über Dächer

