

# Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 265.000 EUR

Objekt-Nr.: 2458KWBr

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen-LEBEN*



**Ihr Ansprechpartner:**  
Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder w  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172 3918136  
Fax: +49 6227 5449642

Immobilie: 9-FH  
Grundstückgröße: ca. 672 m<sup>2</sup>  
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 6,5 m<sup>2</sup>  
Nutzfläche: ca. 6 m<sup>2</sup>  
Etage: 1  
Etagenanzahl: 3  
Schlafzimmer: 2  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Objektzustand: gepflegt  
Baujahr: 1995  
Qualität der Ausstattung: gehoben  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Gasheizung  
Energieverbrauchskennwert: 143 kWh/m<sup>2</sup>\*a,  
Effizienzklasse E, Ausweistyp: Verbrauch,  
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:  
1995  
Anzahl Garage/Stellplatz: 2  
Heizkosten sind in  
Nebenkosten enthalten: Ja

Objekt Nr. 2458KWBr

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

Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 265.000 EUR

## Objektbeschreibung:

1. OG, kein Fahrstuhl

Wohnen/Essen :29 m<sup>2</sup>, Zugang zum Balkon 6,5m<sup>2</sup>,

Schlafzimmer: 14m<sup>2</sup>,

Kinderzimmer: 10m<sup>2</sup>

Küche: 6,4 m<sup>2</sup>

Bad: 5,6m<sup>2</sup>, Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Fenster

Diele: 7m<sup>2</sup>

Abstellraum (Gästezimmer Schwiegermutter): 0,8m<sup>2</sup>

Keller: 6m<sup>2</sup>

Waschmaschinen-Keller

2 Kfz-Stellplätze

Miteigentumsanteil: 127/1.000 =12,7%

Die Wohnung ist vermietet, Kaltmiete 575€, Kündigungsfrist 9 Monate

Hausgeld: 310€/mtl, davon 200€ umlegbar auf Mieter, 34€ für Rücklage

Energieverbrauch (durchschnittlich): 143 kWh/(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 15 Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten), Gas, E

Gas-Zentralheizung, Kabel, Waschküche, Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst,

Miteigentumsanteil: 159/1.000

professionelle Hausverwaltung

Kaufnebenkosten:

<http://grundbuch.focus.de/rechner2/focus/>

[www.sonnenverlauf.de](http://www.sonnenverlauf.de)

## Ausstattung:

Die Wohnung liegt im 1. OG eines Mehr-Familienhauses mit 8 weiteren Parteien in der Dannhecker Strasse 29

Weißer Fliesen im Flur empfangen uns, sehr hell fließt jeder Lichtstrahl durch die Wohnung Beherrschend ist der große Wohn -Essbereich, incl. Küche insgesamt 35m<sup>2</sup>. Die Küche könnte zum Wohnzimmer (teil-) geöffnet werden; eine breite Fensterfront öffnet sich im Wohnzimmer zum West- Balkon hin, der mit fast 7 m<sup>2</sup> auch Platz für einen großen Tisch bietet.

Die beiden Schlafzimmer/Arbeitszimmer/Fitnessraum liegen nach Osten, d.h. entsprechend kühl im Sommer, wobei die aufgehende Sonne (NO) die ersten Strahlen auf Ihr Kopfkissen schickt. Das Bad besticht durch das große Fenster, und hat Wanne und Dusche. Ein Kellerraum, Waschmaschinenraum und 2 Kfz-Stellplätze direkt vorm Haus runden das Angebot ab.

Die Wohnung ist vermietet  
Keine Käufer-Provision

## Lage:

Die Wohnung liegt in der Dannhecker Strasse 29. Nur 500 m zur Fußgängerzone, 1000 m zur Autobahn, Supermarkt 300 m, Feldrand 200m, zum Wald 700 m.

Walldorf ist die reichste Gemeinde Deutschlands, und hier herrscht nicht schwäbisches



Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 265.000 EUR

Understatement. - sogar die Fahrradständer sind aus gebürstetem Stahl; 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.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist man in 20 Min. in Heidelberg und Mannheim, 30 min nach Karlsruhe, 45 min nach Stuttgart.

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

Rhein-Neckar-Kreis (Baden- Württemberg)  
Einwohnerzahl ca. 16.000  
110 m über Meeresspiegel  
[www. Walldorf. de](http://www.Walldorf.de)

Natur:  
Walldorf zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Lage als äußerst attraktiv in vielerlei Hinsicht aus. Für Naturliebhaber steht eine große Waldlandschaft zur Verfügung.

Verkehrslage/ Verkehrsanschließung:  
Direkt an der A5 angrenzend an der Autobahn befindet sich eine Ikea-Filiale

Einkaufsmöglichkeiten: alles am Ort, aber auch Wiesloch, Schwetzingen in unmittelbarer Nähe

Kindergärten und Schulen:  
Grund- und Hauptschule  
Waldschule mit Hauptschule und Werkrealschule  
Gymnasium Walldorf  
Theodor- Heuss-Realschule  
Sonstige Schulen:  
VHS  
Musikschule

6 Kindergärten

Gaststätten/Kultur  
Bürgerliche Küche, Pizzerias, Restaurant  
Stadtbücherei

Sportanlagen/ Vereine:  
Angelsport, Bäderpark, Nordic Talking, Aktiv-Zentrum, Jugendkulturhaus u. a.  
Sportplatz, Minigolf, Fluggelände, Kegeln.

### Sonstiges:

Nachteil: kein Gäste-WC, kein Fahrstuhl  
Vorteil: Balkon, großer Wohnbereich, keine Käufer-Provision

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" bis 2024 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 bis 20221, sowie Capital.

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



Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.

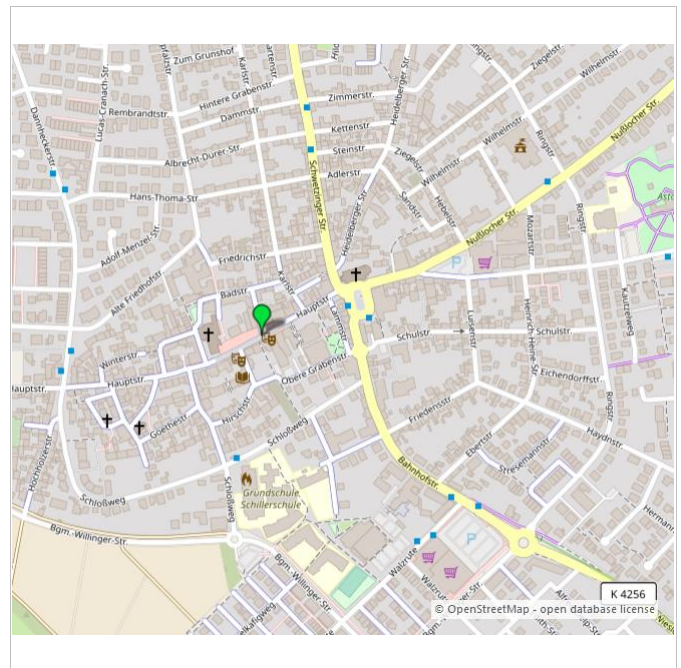


69190 Walldorf

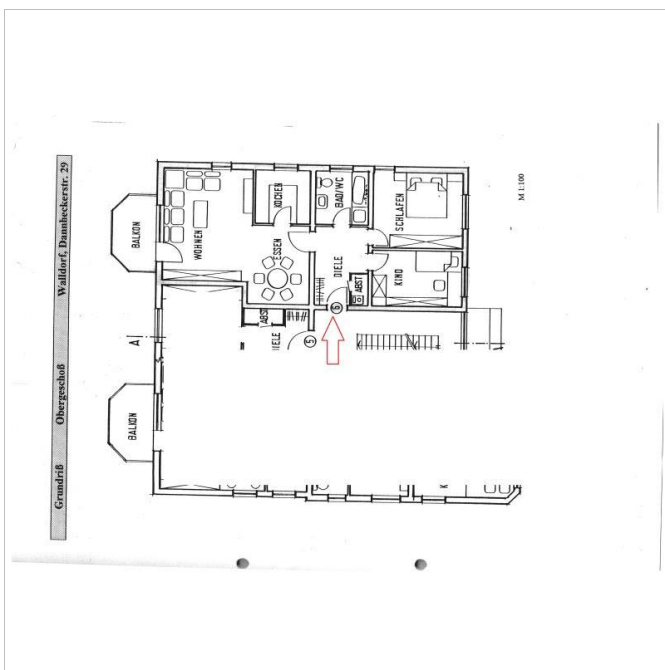
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 265.000 EUR



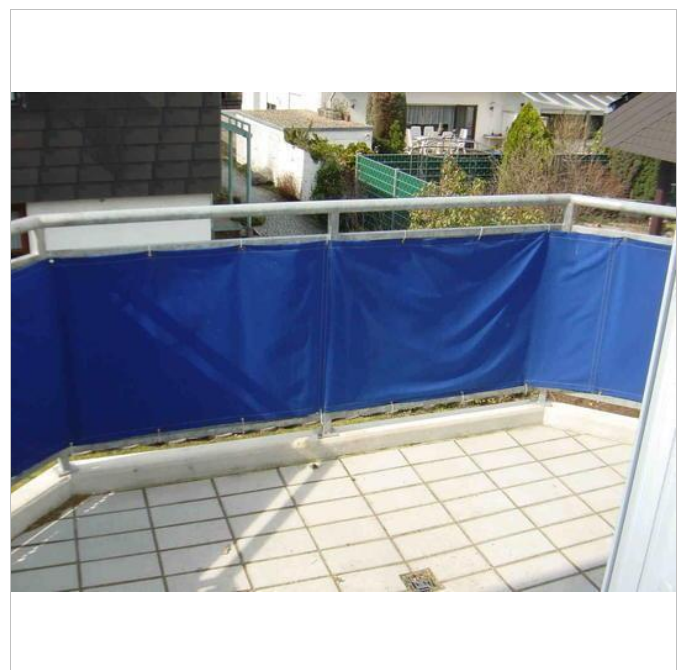
Strassenansicht



Umgebungskarte 1



Grundriss veröffentlicht



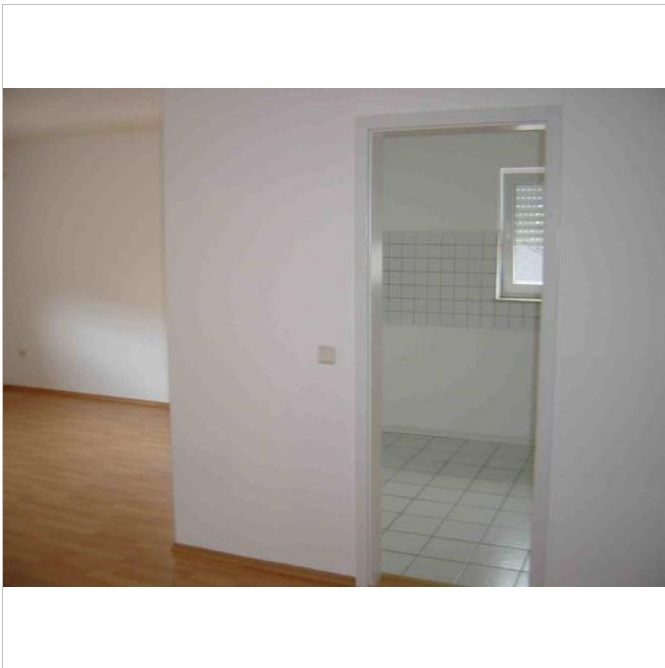
Balkon

Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.



69190 Walldorf

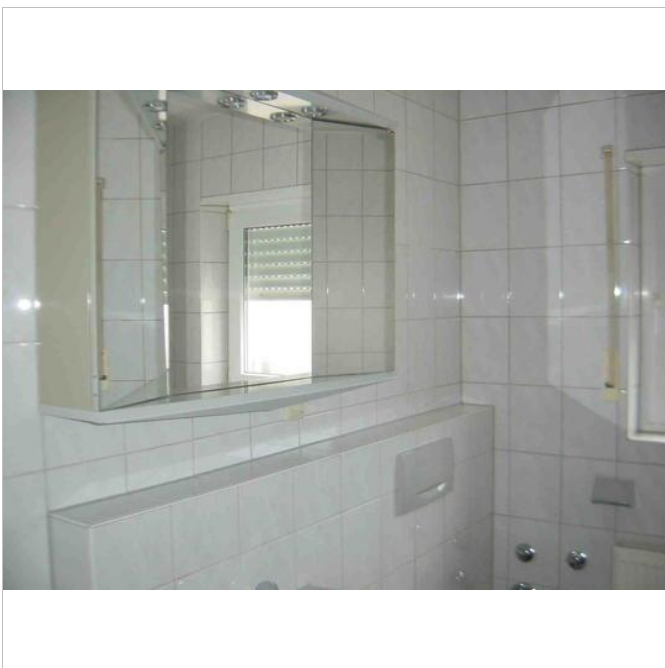
Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 265.000 EUR



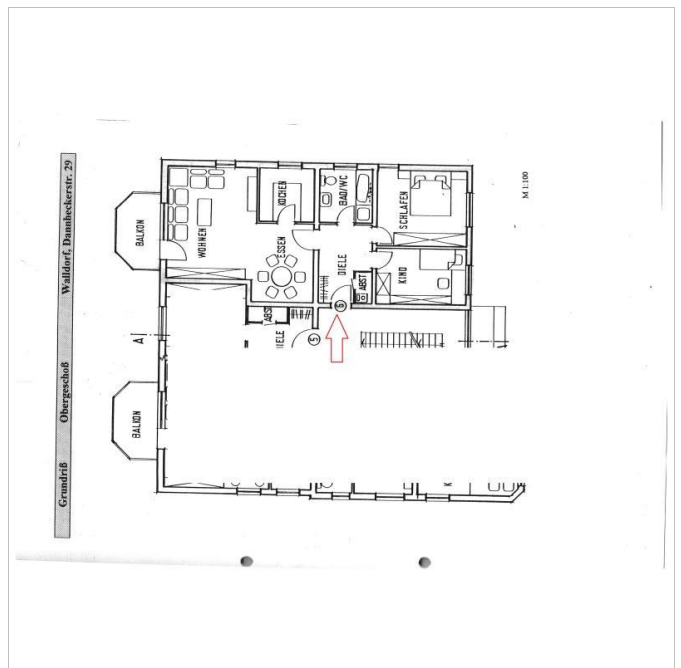
Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder



Bad



Grundriss veröffentlicht



Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.



69190 Walldorf

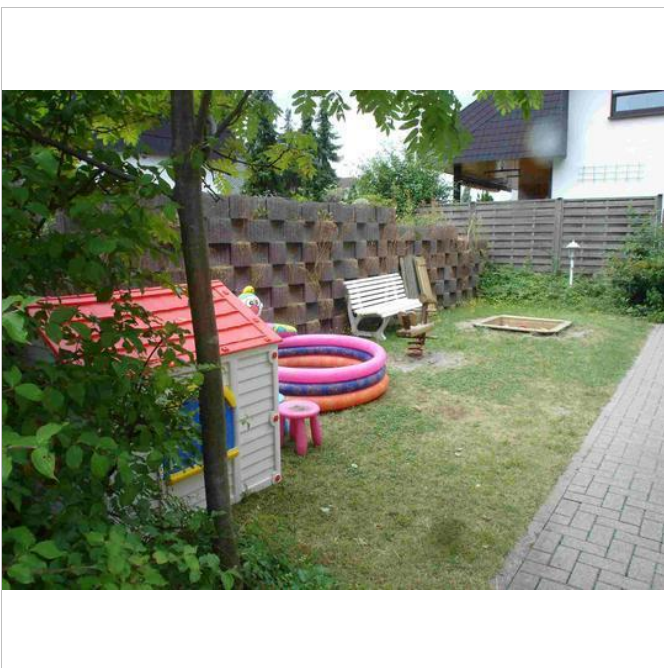
Zimmer: 3  
 Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 265.000 EUR



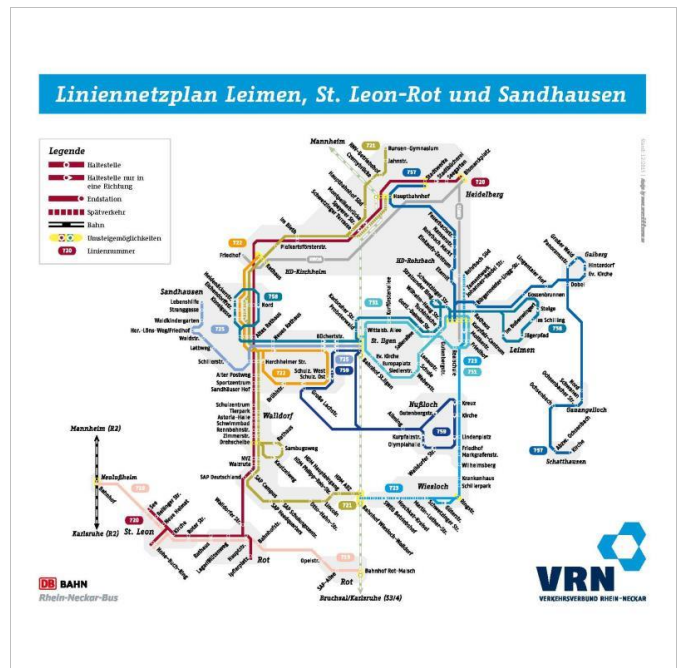
Haus von hinten mit Balkonen



S-Bahn-Plan DB mit WA



Spielgarten hinterm Haus



Busverkehr Walldorf-Heidelberg

Walldorf: 3 ZKB, Bj. 1995, Balkon, 2 StPl, Keller, keine K-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 3  
Wohnfläche: ca. 74 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 265.000 EUR