

Walldorf – Walldorf

# EG-Wohnung mit Wintergarten und Garage + ausgebauter Hobbyraum (ca. 20qm)

Objektnummer: 24130033



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 410.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,05 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24130033
Wohnfläche	ca. 99,05 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1987
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	410.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 50 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	83.28 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	04.07.2034		
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Die Immobilie





Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gern informieren wir  
Sie persönlich über weitere  
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen  
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2024

## Top-Makler Speyer



Höchstnote für

## von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25



Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Die Immobilie



**Capital**

MAKLER-KOMPASS  
HEFT 10/2023

**Top-Makler Speyer**

★★★★★

Höchstnote für

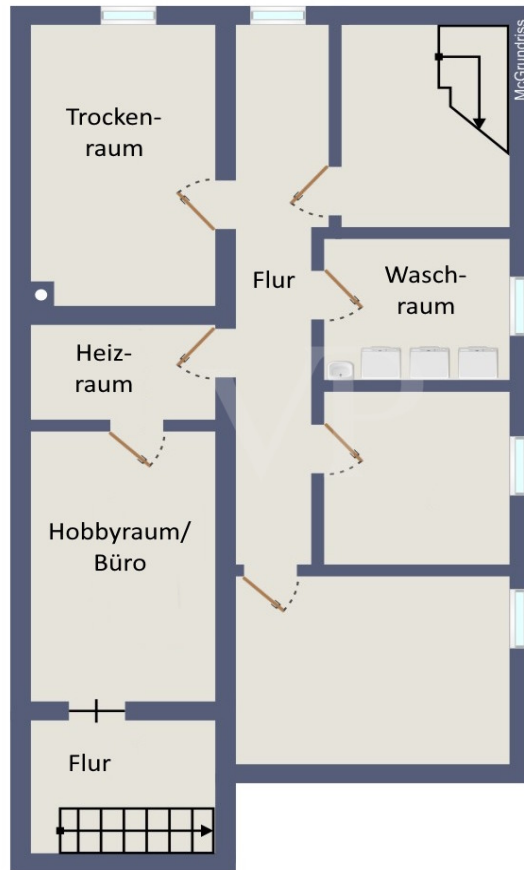
**von Poll Immobilien**

IM TEST: 3.169 Makler      GÜLTIG BIS: 10/24

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Ein erster Eindruck

In ruhiger Lage von Walldorf befindet sich diese ca. 99m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung, die bald Ihr neues Zuhause sein könnte. Zusätzliche ca. 20m<sup>2</sup>, die in die eigentliche Wohnfläche nicht eingerechnet sind, entfallen auf einen ausgebauten Flur und Raum im Untergeschoss. Sie betreten die Erdgeschosswohnung über wenige Stufen, hinein in den langen Flur, der Platz für eine Garderobe bietet. Herzstück bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Hier verbringen Sie gemütliche Stunden mit der Familie und entspannen nach einem langen Arbeitstag. Die Einbauküche ist aus massiver Erle gefertigt und inklusive der Elektrogeräte im Kaufpreis enthalten. Die beiden weiteren Zimmer können Sie ganz nach Ihren Bedürfnissen als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer einrichten. Das Badezimmer mit Dusche und Eckbadewanne wurde 2006 im mediterranen Stil erneuert und mit weißen Lackspanndecken und Einbauspots ausgestattet. Ein Gäste-WC, ebenfalls 2006 saniert, ist vorhanden. Besonderes Highlight bildet der beheizte Wintergarten, den Sie vom Wohnbereich erreichen. Auf ca. 16m<sup>2</sup> genießen Sie auch an kalten Tagen wohlthuende Sonnenstrahlen. Die Bepflanzung des gemeinschaftlichen Außenbereichs schützt Sie dabei vor neugierigen Blicken und schafft eine naturnahe Atmosphäre. Von hier haben Sie auch Zugang zu Ihrer Terrasse, die Ihnen ein schattiges Plätzchen an warmen Sommertagen bietet. Weitere bewohnbare Fläche von ca. 20m<sup>2</sup> finden Sie im ausgebauten Kellerraum. Dieser wird derzeit als Hobbyzimmer genutzt, würde sich aber auch sehr gut als Arbeitszimmer eignen. Zugang besteht sowohl über den allgemeinen Hauskeller als auch direkt über den Wintergarten. Im Keller stehen Ihnen außerdem gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume zur Verfügung. Ihre Fahrzeuge parken Sie in der geräumigen, voll unterkellerten Garage. Die gesamte Wohnung wurde 2006 renoviert: Die Decken wurden erneuert, Fenster ausgetauscht, neue Böden verlegt sowie Maler- und Tapezierarbeiten durchgeführt. Die Rollläden werden teilweise elektrisch betrieben, alle Fenster und Türen wurden mit Fliegengittern versehen.



Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Ausstattung und Details

- 2006 umfangreiche Renovierung und Austausch der Gas-Etagenheizung
- offener Wohn-Essbereich
- Einbauküche aus massiver Erle, inkl. Elektrogeräten
- Vollbad und Gäste-WC
- beheizbarer Wintergarten
- Terrasse
- ausgebauter Hobbyraum im UG, direkter Zugang von der Wohnung
- voll unterkellerte Garage
- gemeinschaftliche Wasch- und Trockenräume im UG
- Gemeinschaftsgarten

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Alles zum Standort

Das über die Region hinaus bekannte Walldorf befindet sich in der Metropolregion Rhein-Neckar und ist durch die vielen ansässigen, großen Firmen, allen voran die SAP, ein äußerst attraktiver Wohnort. Erstmals urkundlich erwähnt wurde „Walldorf“ im Jahr 770 in einer Schenkungsurkunde des Klosters Lorsch. Funde aus früherer Zeit belegen allerdings, dass schon seit langem Menschen an dem Platz siedelten, an dem das spätere Dorf im Wald entstand. Walldorf verfügt über eine hervorragende Infrastruktur. Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte aus allen Fachbereichen sind vorhanden. Kindergärten, Grundschulen sowie alle weiterführenden Schulen, eine sonderpädagogische Einrichtung sowie eine Volkshochschule sorgen für ein breites Bildungsangebot. An Freizeitaktivitäten mangelt es in Walldorf nicht. Sportler betätigen sich im Skater- oder Work-out-Park, auf der Kartbahn, auf einem der zahlreichen Sportplätze oder treten einem der vielen Sportvereine bei. Der Bäderpark mit Hallen- und Freibad, Badesee, Sauna und Wellnessbereich bietet allen Wasserratten Vergnügen. Eine Seebühne und Gastronomie sorgen nach dem Baden für Erholung. Kulturinteressierte begeistern Museen, eine Kleinkunstabühne sowie das in jedem Herbst stattfindende klassische Musikfestival „Walldorfer Musiktage“. Frühlingsfest, Spargelmarkt und Straßenkerwe haben so wie andere Veranstaltungen feste Plätze im Jahreskalender und sorgen dafür, dass in Walldorf immer etwas geboten ist. Walldorf zeigt sich besonders familienfreundlich. Viele gepflegte Spielplätze bieten Freizeitvergnügen auch für die Kleinsten. Das Jugendkulturhaus mit Internetcafé, Party, Live-Musik, Kursangeboten und Kleinkunst, die Kinder- und Jugendkunstschule und die Musikschule stellen für Kinder und Jugendliche ein breites Kulturangebot zur Verfügung. Eine Stadtbücherei versorgt kleine und selbstverständlich auch große Leseratten mit neuem Lesestoff. Die Umgebung lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Radtouren ein. Auch die gesamte Metropolregion Rhein-Neckar mit Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen, Worms oder Speyer bis hin nach Eberbach und Mosbach lockt zu Ausflügen und ist auch bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Walldorf verfügt über einen eigenen Bahnhof und Buslinien, der innerstädtische Bus darf von allen kostenfrei genutzt werden. Pendler haben dank der Nähe zur A5 und der A6, sowie der B39 und der B291 schnelle Anbindung in die ganze Region.

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 83.28 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 24130033 - 69190 Walldorf – Walldorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sascha Lenz

---

Wormser Straße 15 Speyer  
E-Mail: [speyer@von-poll.com](mailto:speyer@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)