

# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.

**Bruder Immobilien e.K.**  
Zertifiziert nach europäischer Norm DIN EN 15733

**BELLEVUE**  
BEST PROPERTY AGENTS  
2021

**ivd**

**DIA**  
Zert

**FOCUS**  
TOP  
IMMOBILIEN  
MARKT  
2023  
HEIDELBERG

69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000 EUR  
Objekt-Nr.: 2393KHBr

**Bruder Immobilien e.K.**



## Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder w  
E-Mail: info@bruderimmobilien.de  
Tel: +49 6227 5449640  
Mobil: +49 172 3918136  
Fax: +49 6227 5449642

Immobilie: RMH  
Grundstückgröße: ca. 290 m<sup>2</sup>  
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 30 m<sup>2</sup>  
Etagenanzahl: 2  
Schlafzimmer: 4  
Badezimmer: 1  
Keller: Ja  
Objektzustand: gepflegt  
Baujahr: 1897  
Qualität der Ausstattung: normal  
Letzte Modernisierung/ Sanierung: 2020  
Heizungsart: Zentralheizung  
Befeuerungsart: Gasheizung  
Energieverbrauchskennwert: 139 kWh/m<sup>2</sup>\*a,  
Effizienzklasse E, Ausweistyp: Bedarf,  
Energieträger: Gas, Baujahr der Anlagetechnik:  
1897/1970  
Bezugsfrei ab: vermietet

Objekt Nr. 2393KHBr

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

# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000 EUR

## Objektbeschreibung:

EG:

Zimmer zur Strasse: 15m<sup>2</sup>

Zimmer zum Garten: 11m<sup>2</sup>

ehem. Küche/Zimmer: 12m<sup>2</sup>

Flur: 2m<sup>2</sup>

Terrasse: 30m<sup>2</sup>

OG:

Wohnzimmer: 16m<sup>2</sup>

Schlafzimmer Strasse 13m<sup>2</sup>

Schlafzimmer Garten: 15m<sup>2</sup>

Küche: 10m<sup>2</sup>

Bad: 3,5m<sup>2</sup>, Wanne, Fenster

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

Dachboden, ausgebaut: 11m<sup>2</sup> andere Hälfte nicht ausgebaut

kleiner Keller

Garage (sehr schmal), zahlreiche Werkstatt-Räume/Schuppen, Garten, Gartentor zur anderen Strasse

Kaltmiete: 645€ seit 7/2024, Mieter seit 1995

Energieverbrauch (durchschnittlich): 139kWh/(m<sup>2</sup>xa) entspricht ca. 14Liter Öl/m<sup>2</sup> im Jahr (Energie für Warmwasser enthalten)

Gas-Zentralheizung

Kaufnebenkosten: einfach in Ihren Browser kopieren:

<http://grundbuch.rechner.handelsblatt.com/rechner2/handelsblatt2/>

Geodaten und Sonnenstand zu jeder Zeit:  
<http://www.sonnenverlauf.de>

## Ausstattung:

Ein Kleinod im Zentrum der Stadt. Ursprünglich 1897 gebaut, wurde es 1970 erweitert und 1991 komplett saniert.

Da das Haus zwischen zwei Straßen liegt, haben Sie von beiden Seiten aus Zugang, d.h. der Garten grenzt an eine Strasse, mit Gartentor. Das Haus wurde von einem teilweise landwirtschaftlich genutzten Gebäude mit viel Liebe zu einem reinen Wohnhaus umgebaut, die Räume sind zweckmäßig angeordnet und verschwenden keinen Platz.

Ein Teil des Hauses ist unterkellert, und das Dachgeschoß wurde z.T. ausgebaut, aber nicht zur Wohnfläche gerechnet.

Im Erdgeschoß haben wir 2 Schlafzimmer und die ehemalige Küche, die jetzt als Hauswirtschaftsraum und Durchgangszimmer genutzt wird.

Im Obergeschoß liegt das Wohnzimmer zur Strasse, das Elternschlafzimmer zum Garten, und ein weiteres Schlafzimmer. Außerdem hier die Küche mit Blick in den Garten sowie das Badezimmer mit Fenster.

Der Dachboden ist z.T. ausgebaut, wurde aber nicht zur Wohnfläche gezählt.

## Lage:

Infrastruktur:

<https://realestateos.deepimmo.com/shared-suite/zqk-7b9>

Das Haus befindet sich im Stadtzentrum, aber in einer sehr ruhigen Anwohner-Strasse.. In unmittelbarer Nähe, nur ca. 600 m entfernt, befinden sich der nächste Supermarkt sowie eine



# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000 EUR

Bushaltestelle (200 m) mit Anbindung nach Heidelberg und Wiesloch.

Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten IC und ICEs nach Stuttgart und Frankfurt ca. 135 Mal pro Woche. Im 30 Minuten Takt fährt die S-Bahn nach Heidelberg (Dauer ca. 15 min) und nach Karlsruhe (Dauer ca. 20 min).

Die Stadt Heidelberg ist ca. 10 km entfernt, Mannheim ca. 30 km und Frankfurt ca. 90 km.

Walldorf ist die reichste Gemeinde Deutschlands.

Ein breites Schulangebot mit Grundschule, Hauptschule, Realschule sowie Gymnasium und ausreichend Kindergartenplätze lassen

Familienherzen höher schlagen. Die Stadt liegt im Rein-Neckar-Kreis und zählt momentan ca.

15.000 Einwohner. Die SAP und Heidelberger Druckmaschine (HDM) sind die größten

Arbeitgeber dieser Stadt.

In Walldorf gilt KEINE Mietpreisbremse!!!

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

## Sonstiges:

Nachteil: Garage und Treppen schmal

Vorteil: Lage, gepflegt, Garten, keine Käufer-Provision

Bruder Immobilien e.K. wurde als erster Immobilienmakler im Rhein-Neckar-Kreis nach der neuen europäischen DIN EN 15733 zertifiziert, entspricht der ISO 9000/9001

Außerdem wurden wir vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler“ durchgehend seit 2013 ausgezeichnet, gleiches erfolgte durch die Fachzeitschrift "Bellevue" seit 2015 und Capital

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

Objekt Nr. 2393KHBr

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wohnen-LEBEN



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

# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.

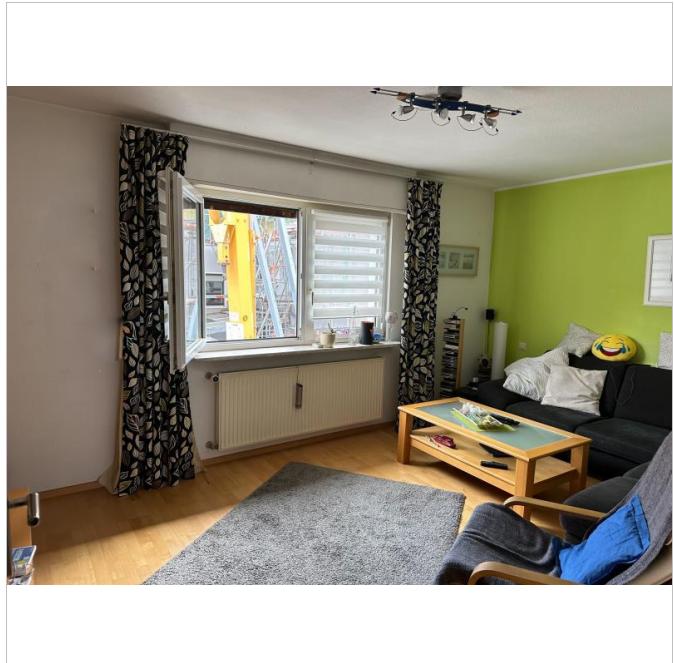


69190 Walldorf

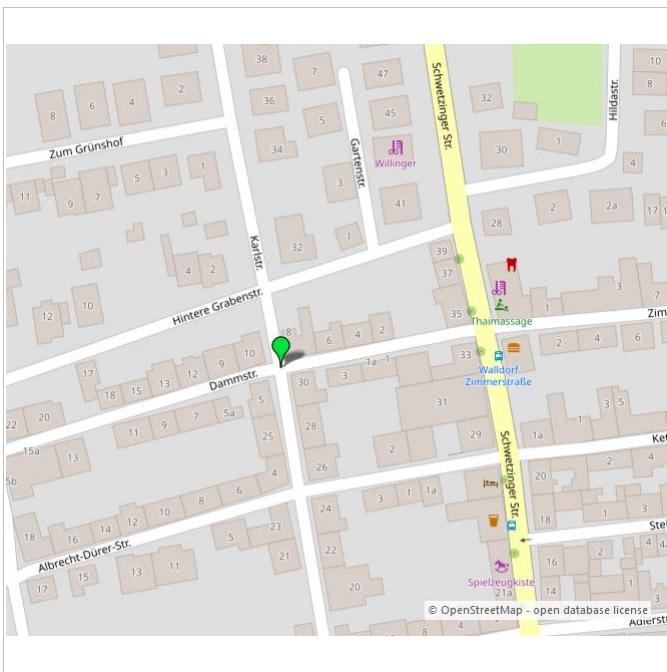
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000 EUR



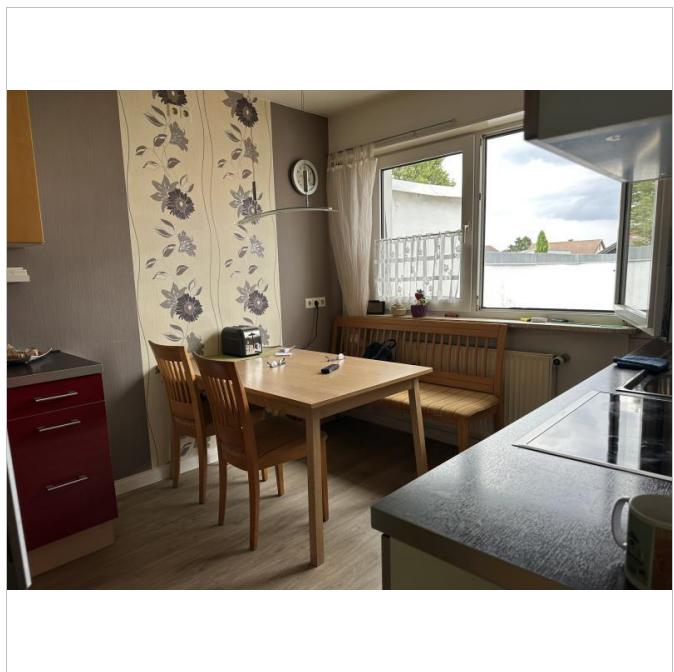
Fassade



Wohnzimmer OG



Umgebungskarte 1



Küche

Objekt Nr. 2393KHB

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wohnen-LEBEN

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

# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

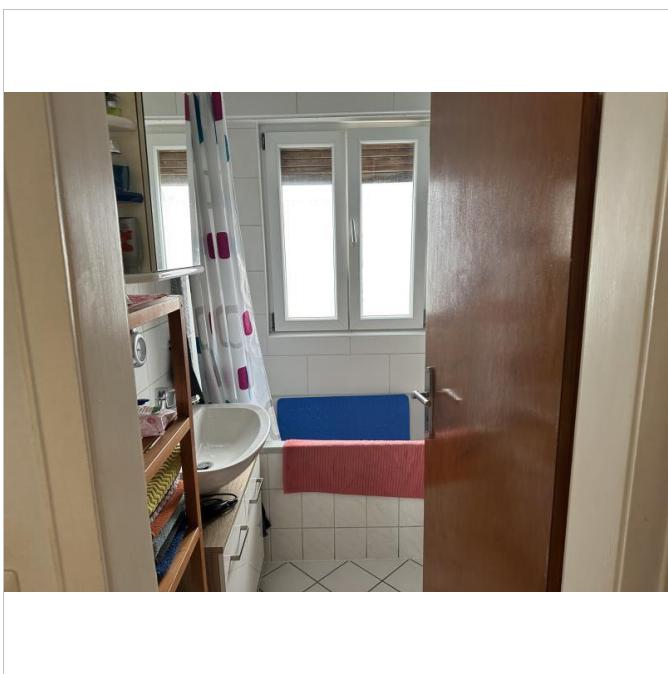
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000 EUR



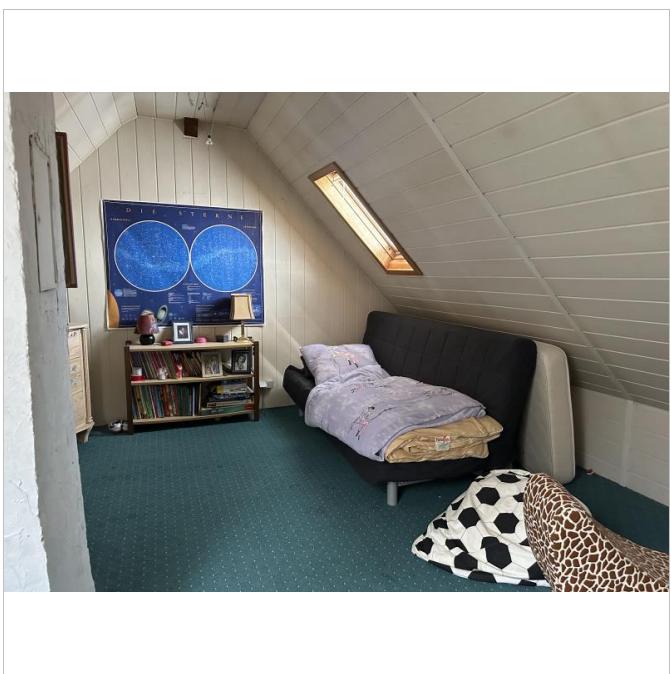
Blick in Garten



Verantwortlich E.-W. Bruder



Bad



Dachstudio

Objekt Nr. 2393KHBr

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wohnen-LEBEN



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

# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer:  
Wohnfläche:  
Kaufpreis:

6  
ca. 112 m<sup>2</sup>  
359.000 EUR



IMG\_8022



Liniennetzplan\_StraBahn-Bus HD



Grundriss OG



Grundriss EG

Objekt Nr. 2393KHBr

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wohnen-LEBEN

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

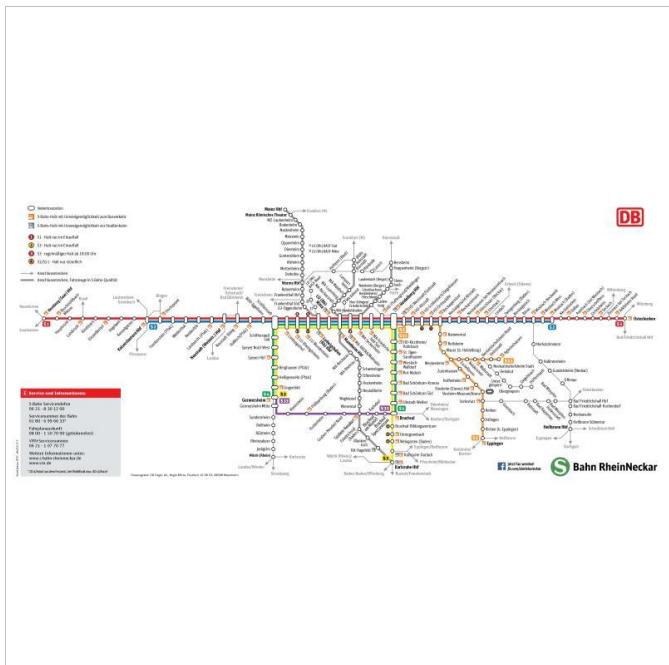


# Walldorf: Einfamilienhaus mit Garten im Zentrum, aber ruhig, keine Käufer-Prov.



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 112 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 359.000 EUR



S-Bahn-Plan DB mit WA

Objekt Nr. 2393KHBr

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wohnen-LEBEN



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