

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über die Stadt, zentral, Video, FREI, keine K-Prov

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



BELLEVUE
BEST PROPERTY
AGENTS
2013

BIA
Zert

ivd

immowelt.de
PREMIUM
PARTNER

PREMIUM
PROPERTY
2014

FOCUS
2013
2015

TOP
IMMOBILIEN
2013

69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 363.000 EUR

Objekt-Nr.: 2509KWBr

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: Mehrfamilienhaus
Grundstückgröße: ca. 3.824 m²
Terrassen-/Balkonfläche: ca. 58 m²
Nutzfläche: ca. 8 m²
Etage: 3
Etagenanzahl: 3
Schlafzimmer: 2,00
Badezimmer: 1
Gäste-WC: Ja
Keller: Ja
Objektzustand: gepflegt
Baujahr: 1974
Qualität der Ausstattung: gehoben
Letzte Modernisierung/
Sanierung: 2025
Heizungsart: Zentralheizung
Befeuerungsart: Ölheizung
Energieverbrauchskennwert: 169 kWh/m²*a,
Effizienzklasse F, Ausweistyp: Verbrauch,
Energieträger: Öl, Baujahr der Anlagetechnik:
1974
Bezugsfrei ab: nach Vereinbarung
Anzahl Garage/Stellplatz: 1

Objekt Nr. 2509KWBr

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

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über die Stadt, zentral, Video, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 363.000 EUR

Heizkosten sind in
Nebenkosten enthalten: Ja

Objekt Nr. 2509KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN

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



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 363.000 EUR

Objektbeschreibung:

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

Wohn-/Esszimmer: 38 m², dunkles Laminat, Zugang zur Dachterrasse, funkgesteuerte Rollläden
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, Waschmaschinenschluss
WC: 2,6 m², Fliesen, WC, Waschbecken
Küche: 10 m², Fliesen, Fenster
Diele: 7,8 m², Fliesen
Flur: 8,5 m², Fliesen, Einbauschrank
Terrasse: 60 m², Markise

Tiefgaragenstellplatz , Keller,
Zentralheizung,
Energieverbrauchswert: 169kwh/(a*m²),
(entspricht ca. 17 l Öl/m² im Jahr), F, 1989

Miteigentumsanteil: 27/1.000 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, so dass 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 bietet Ihnen die Möglichkeit, eine große Schrankwand 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 ein großes Fenster. Durch die Gestaltung des Flurs haben Sie die Möglichkeit, 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.

Die Fassade wurde gerade renoviert.

Lage:



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 363.000 EUR

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

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 Badesee, 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.

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über die Stadt, zentral, Video, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer:

3

Wohnfläche:

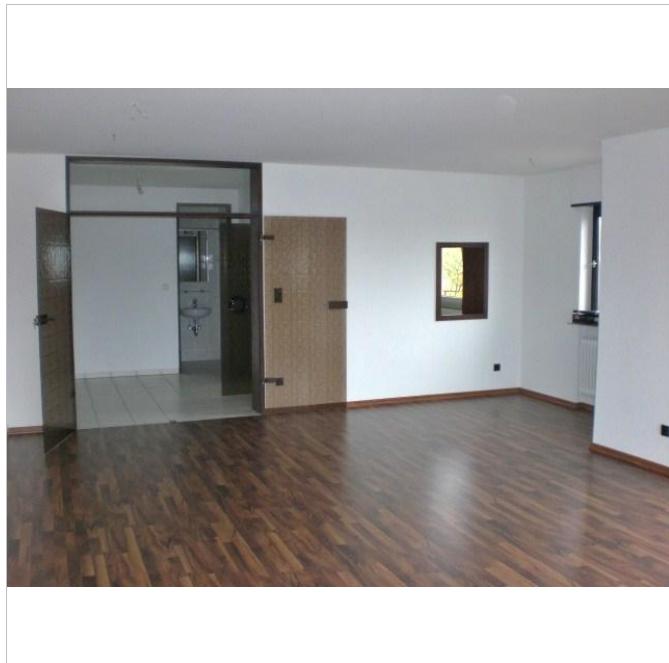
ca. 120 m²

Kaufpreis:

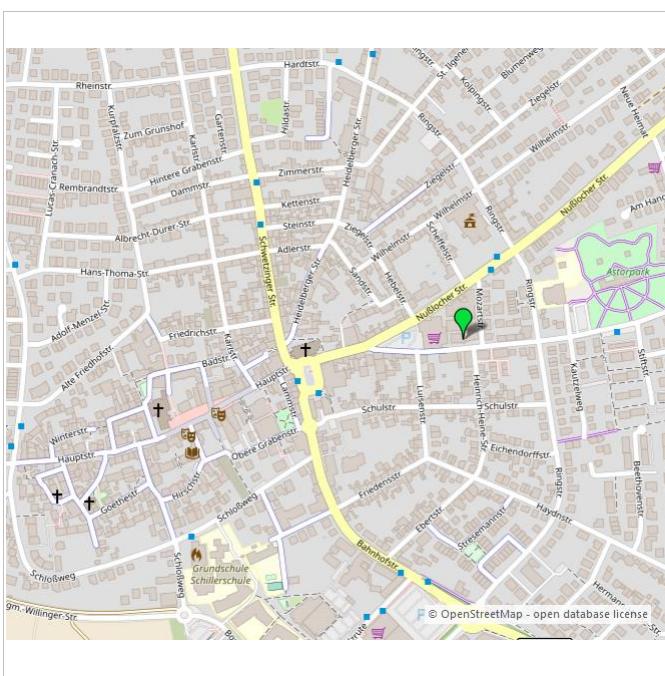
363.000 EUR



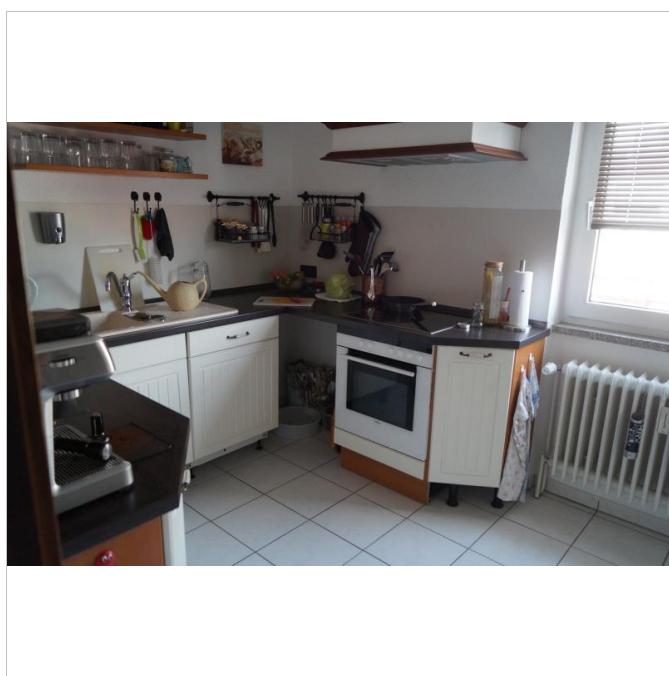
Walldorf WZ 38m²



Wohn- Esszimmer (38 m²)



Umgebungskarte 2



Walldorf Küche (o. EBK)

Objekt Nr. 2509KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN



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

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über die Stadt, zentral, Video, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 363.000 EUR



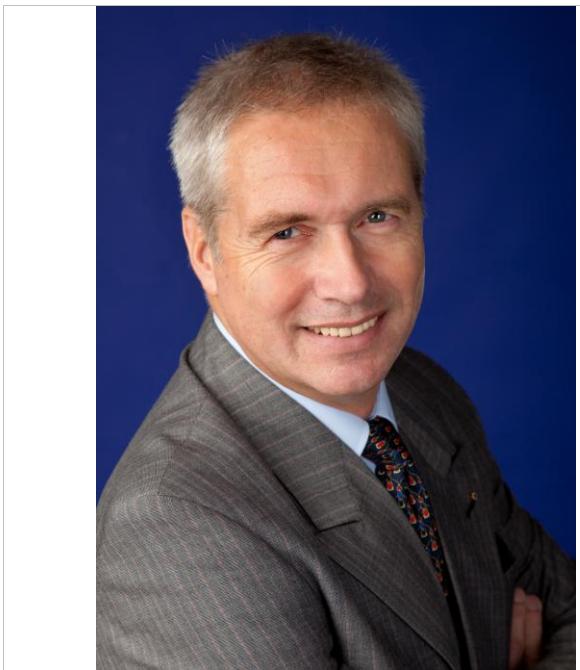
Walldorf Badezimmer (7 m²)



Dachterrasse Süd ges. 58m²



Walldorf Ansicht der Küche



Verantwortlich E.-W. Bruder

Objekt Nr. 2509KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN

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

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über die Stadt, zentral, Video, FREI, keine K-Prov



69190 Walldorf

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 120 m²
Kaufpreis: 363.000 EUR



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möbelung sind frei erfunden

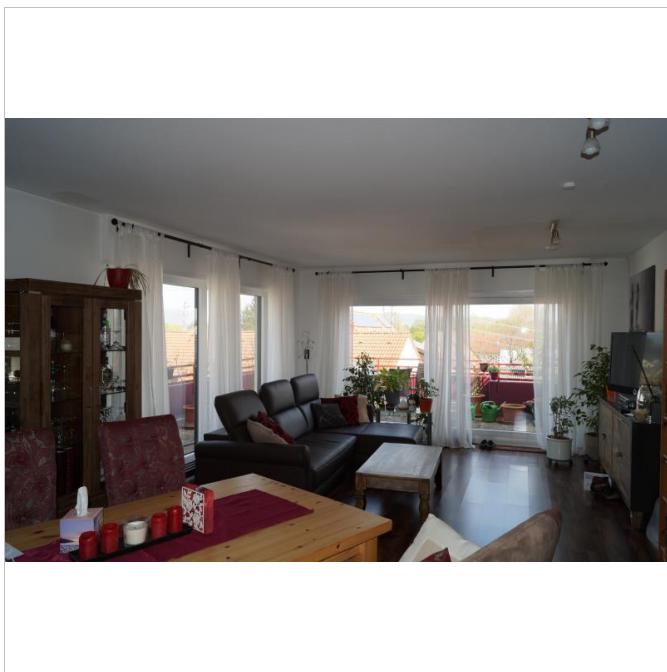
Walldorf Grundriss 3 D



Walldorf Schlafzimmer 1.



Flur mit Einbauschrank



Walldorf Wohnzimmer

Objekt Nr. 2509KWBr

Bruder Immobilien e.K.
nicht wohnen-LEBEN

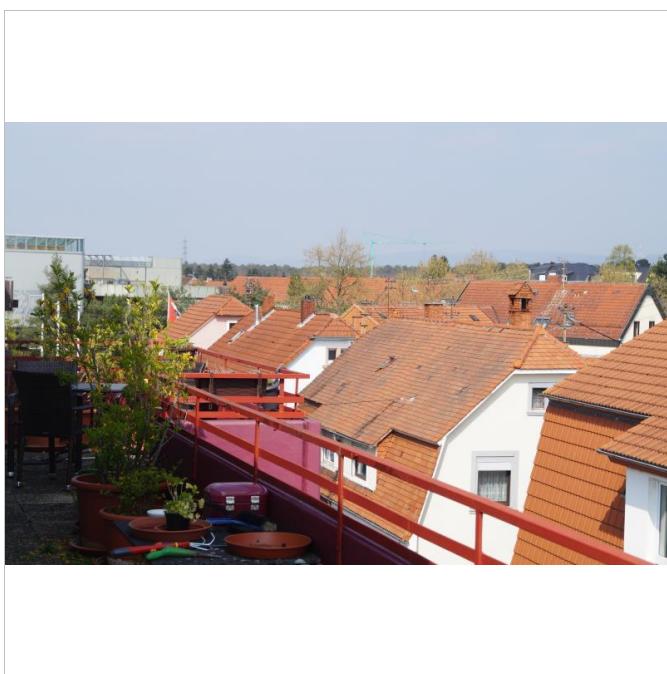


Telefon: +49 6227 5449640
Mobil: +49 172 3918136

Walldorf: 3 ZKB, Penthouse, Blick über die Stadt, zentral, Video, FREI, keine K-Prov



Dachterrasse NO-Ecke



Walldorf Blick über Dächer