Walldorf

# Exklusives Villenanwesen in bester Wohnlage

***Objektnummer: 23130027sl***

**KAUFPREIS:** 4.950.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 320 $m^2$ • **ZIMMER:** 9 • **GRUNDSTÜCK:** 1.200 $m^2$

**Objektnummer: 23130027sl - 69190 Walldorf**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 23130027sl |
| Wohnfläche | ca. 320 m² |
| Zimmer | 9 |
| Schlafzimmer | 5 |
| Badezimmer | 4 |
| Baujahr | 2008 |
| Stellplatz | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 4.950.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Holz |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Einbauküche |

Objektnummer: 23130027sl - 69190 Walldorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Fussbodenheizung | Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Wesentlicher Energieträger | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Endenergie-verbrauch | 50.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 05.06.2033 | Energie-Effizienzklasse | B |
| Befeuerung | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Baujahr laut Energieausweis | 2008 |

**Objektnummer: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

Gern informieren wir
Sie persönlich über weitere
Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen
Besichtigungstermin:

T. 06232 - 877 139 0

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: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Ein erster Eindruck

**Ein formvollendetes Villenanwesen erwartet Sie in bester Wohnlage von Walldorf. Neun Zimmer verteilt auf ca. 320m² Wohnfläche bieten Ihnen viel Platz zur Erfüllung Ihres persönlichen Wohntraums. Das einmalige Wohnhaus empfängt Sie mit klaren und puristischen Linien, sowie zeitloser Eleganz.**

**Gerne lassen wir Ihnen weitere Details auf Anfrage zukommen. Wir bitten um Vorlage eines Bonitätsnachweises oder einer entsprechenden Reputation.**

Objektnummer: 23130027sl - 69190 Walldorf

# Ausstattung und Details

- exklusive Ausstattung
- vier Bäder
- Pool
- Be- und Entlüftungsanlage mit Kühlfunktion und Luft-Wärmepumpe
- PV-Anlage (Gesamtleistung ca. 24,5 kWp)
- drei Garagen + Stellplätze

**Objektnummer: 23130027sl - 69190 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 „Waltdorf“ im Jahr 770 in einer Schenkungsurkunde des Klosters Lorsch. Funde aus früher 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 Freizeitaktivtäten 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 Kleinkunstbühne 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 ein 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: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Weitere Informationen

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**
**Dieser ist gültig bis 5.6.2033.**
**Endenergieverbrauch beträgt 50.30 kwh/(m²*a).**
**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.**
**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.**
**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**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: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Sascha Lenz**

**Wormser Straße 15, 67346 Speyer**
**Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0**
**E-Mail: speyer@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**