Walldorf

# Sanierungsbedürftiges Ein- bis Zweiparteienhaus mit Ausbaureserve

***VP azonosító: 22130056_dp***

**VÉTELÁR: 395.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 139,46 m$^2$ • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 369 m$^2$**

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 22130056_dp |
| Hasznos lakótér | ca. 139,46 m² |
| Szobák | 8 |
| Hálószobák | 5 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1952 |
| PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK | 2 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 395.000 EUR |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Felszereltség | Terasz |

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifutés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 28.11.2032 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energetikai tanúsítvány |
| Teljes energiaigény | 279.60 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | H |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1952 |

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Az ingatlan

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 WOHNEN

Top-Makler Speyer

★ ★ ★ ★ ★

Höchstnote für

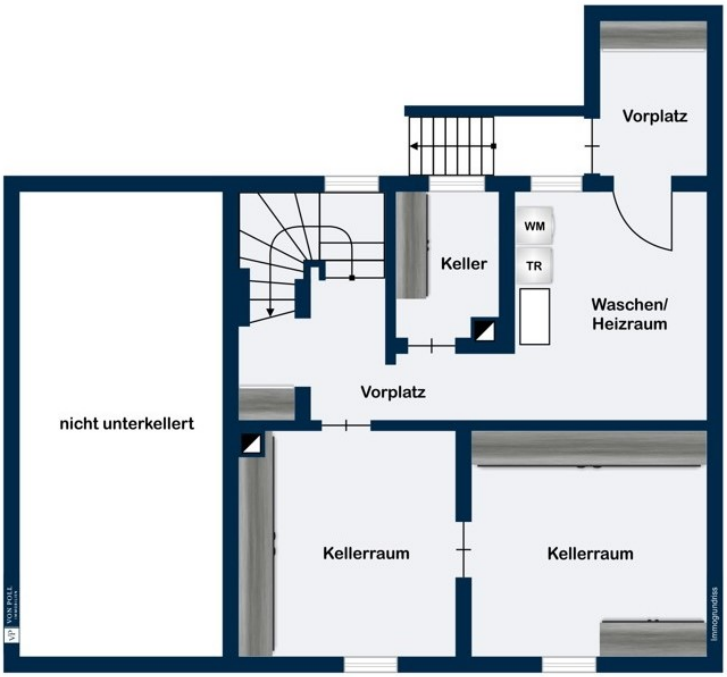
von Poll Immobilien

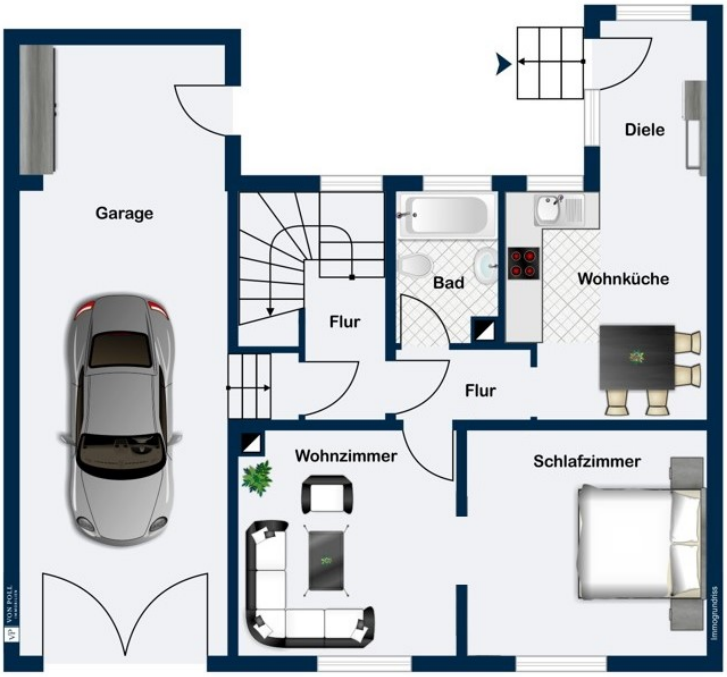
Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

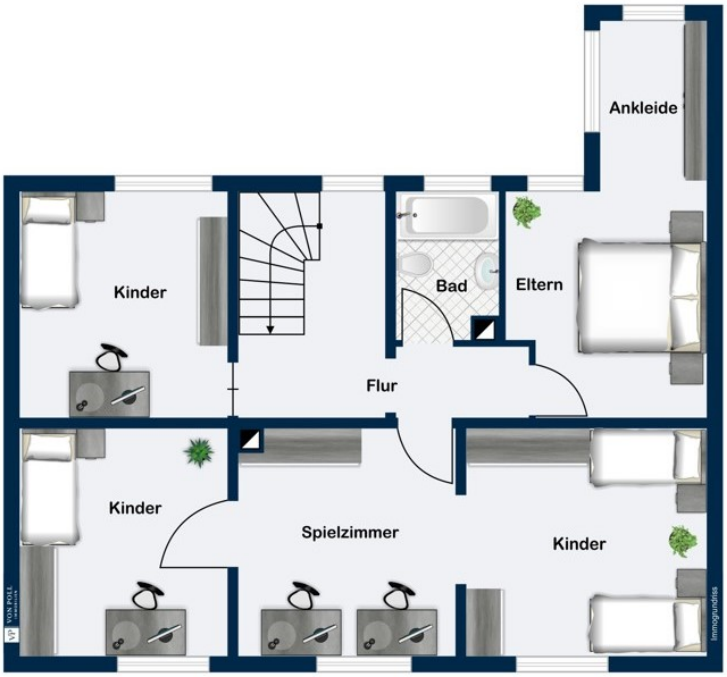
HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 09/26

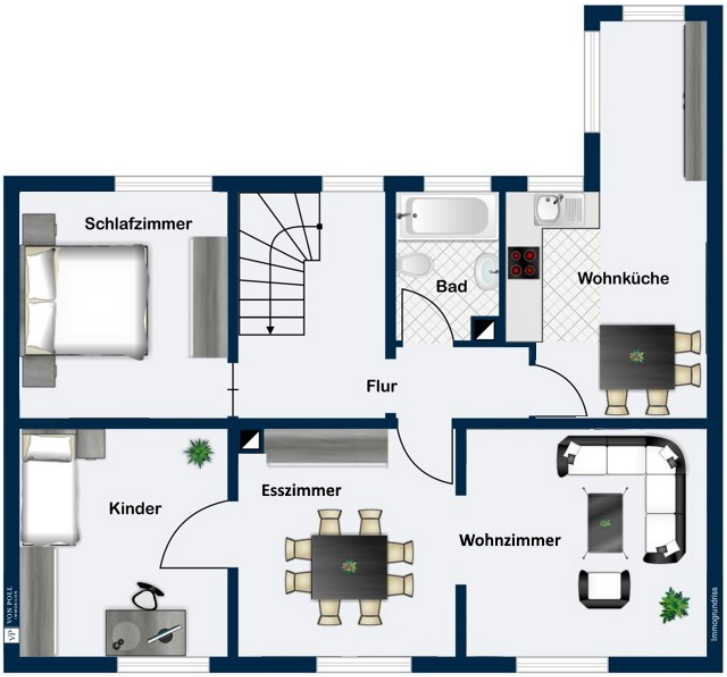
**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

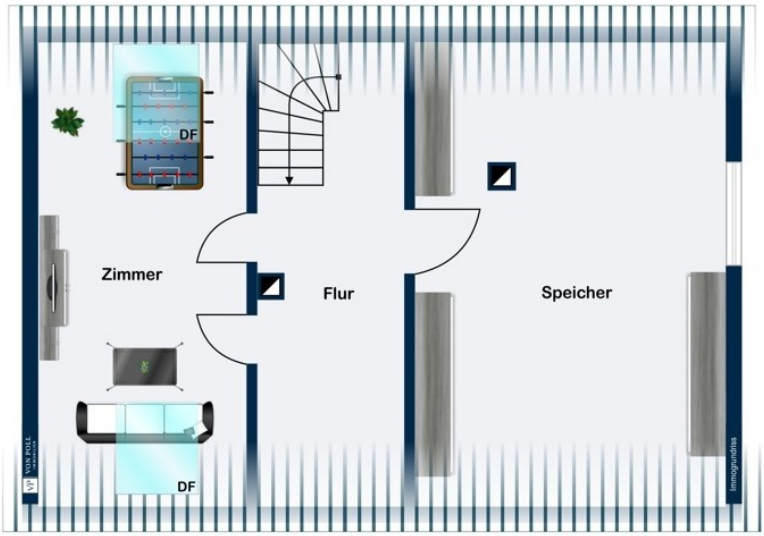
# Alaprajzok




Garage
Diele
Bad
Wohnküche
Flur
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer


Ankleide
Kinder
Bad
Eltern
Flur
Kinder
Spielzimmer
Kinder




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelosséget.

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Az elso benyomás

In zentraler und ruhiger Wohnlage von Walldorf befindet sich dieses Wohnhaus mit acht Zimmern verteilt auf ca. 139,5 m² Wohnfläche.

Eine großzügige Einfahrt bietet Platz für Ihre Fahrzeuge und bringt Sie auch bei schlechtem Wetter trockenen Fußes über wenige Stufen in die Immobilie. Innen erzeugen Sprossentüren, Dielen- und Parkettböden klassische Gemütlichkeit.

Als Zweifamilienhaus genutzt stehen im Erdgeschoss ein offener Wohn- und Schlafbereich, eine Wohnküche mit Zugang zum Garten, sowie ein Wannenbad zur Verfügung. Die Holztreppe führt Sie im 1. Obergeschoss in die zweite Wohnebene: überwiegend offen angelegt stehen drei zusammenhängende Zimmer zum Wohnen und Schlafen zur Verfügung. Eine weitere Küche, ein zweites Badezimmer und ein vom Treppenhaus zugängliches Zimmer komplettieren den Grundriss auf dieser Ebene.

Das teilausgebaute Dachgeschoss wurde in der Wohnflächen nicht berücksichtigt und bietet Potenzial zur Erweiterung des Wohnraum.

Insgesamt stehen an der Immobilie deutliche Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten an. Die Lage und der große Garten mit gewachsenem Bestand bieten für eine Familie einen optimalen Lebensmittelpunkt in Walldorf.

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Részletes felszereltség

- als Ein- oder Zweiparteienhaus nutzbar
- große Einfahrt mit Platz für Ihre Fahrzeuge
- Dielen- & Parkettböden
- teilausgebautes Dachgeschoss mit Ausbaureserve
- großer Garten
- sanierungsbedürftig

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Minden a helyszínrol

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.

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.11.2032.
Endenergiebedarf beträgt 279.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1952.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

**VP azonosító: 22130056_dp - 69190 Walldorf**

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sascha Lenz

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelosségkizárásához*

www.von-poll.com