Walldorf

# Esclusiva tenuta di ville in posizione residenziale privilegiata

***Codice oggetto: 23130027sl***

**PREZZO D'ACQUISTO:** 4.950.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 320 $m^2$ • **VANI:** 9 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 1.200 $m^2$

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 23130027sl |
| Superficie netta | ca. 320 m² |
| Vani | 9 |
| Camere da letto | 5 |
| Bagni | 4 |
| Anno di costruzione | 2008 |
| Garage/Posto auto | 3 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 4.950.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Stato dell’immobile | Come nuovo |
| Tipologia costruttiva | legno |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Caminetto, Cucina componibile |

Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf

# Dati energetici

| | | | |
|---|---|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | a pavimento | Certificazione energetica | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Consumo finale di energia | 50.30 kWh/m²a |
| Certificazione energetica valido fino a | 05.06.2033 | Classe di efficienza energetica | B |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2008 |

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# La proprietà

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Una prima impressione

**Una villa dal design impeccabile vi aspetta in una zona residenziale privilegiata di Walldorf. Nove stanze distribuite su circa 320 metri quadrati di superficie abitabile offrono ampio spazio per realizzare la casa dei vostri sogni. Questa residenza unica vi accoglie con linee pulite e minimaliste e un'eleganza senza tempo. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli su richiesta. Richiediamo una prova di solvibilità o una referenza da una fonte attendibile.**

Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf

# Dettagli dei servizi

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

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Tutto sulla posizione

**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.**

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Ulteriori informazioni

**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.**

**Codice oggetto: 23130027sl - 69190 Walldorf**

# Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Sascha Lenz**

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**