

# Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR

Objekt-Nr.: 1972KHBr



Ihr Ansprechpartner:

Bruder Immobilien e.K.

Herr Ernst-Werner Bruder w

E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)

Tel: +49 6227 5449640

Mobil: +49 172 3918136

Fax: +49 6227 5449642

Immobilie:	RMH
Grundstückgröße:	ca. 200 m <sup>2</sup>
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 20 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 15 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	4
Badezimmer:	1
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	2000
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2011
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	108 kWh/m <sup>2</sup> *a
Bezugsfrei ab:	1.6.2016
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Provision:	4,5 % vom VK-Preis (inkl. MwSt.)

Objekt Nr. 1972KHBr

PDF wurde mit pdfFactory-Demoversion erstellt. [www.pdffactory.com](http://www.pdffactory.com)

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

# Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR

## Objektbeschreibung:

### ERDGESCHOSS:

Wohn-/Esszimmer: 32 m<sup>2</sup>, Fliesen,  
Zugang zur Terrasse: 8 m<sup>2</sup>, Süd-West-Seite.  
Küche: 8 m<sup>2</sup>, Fliesen  
Gäste-WC

### 1. OBERGESCHOSS:

Schlafzimmer 1: 20 m<sup>2</sup>, Teppich, Zugang zum  
Balkon mit 6 m<sup>2</sup>, Süd-West-Seite  
Schlafzimmer 2: 13 m<sup>2</sup>, Teppich, Zugang zum  
Balkon mit 3 m<sup>2</sup>, Nord-Ost-Seite  
Badezimmer: 8 m<sup>2</sup>, Fliesen, Badewanne, Dusche  
mit Kabine, 2 Waschbecken, Fußbodenheizung,  
Fenster  
Abstellraum: 2 m<sup>2</sup>

### 2. OBERGESCHOSS:

Schlafzimmer 3: 12 m<sup>2</sup>, Teppich  
Studio: 14 m<sup>2</sup>, Linoleum

### UNTERGESCHOSS:

Schlafzimmer 4: 26 m<sup>2</sup>, Souterrain, Fenster  
Flur: 13 m<sup>2</sup>, Aufgang zum EG.  
Kellerraum  
Technikraum/Waschkeller

Gehobene Ausstattung, Türen im gesamten Haus  
aus Buchenholz, 2 Pkw-Stellplätze,  
Kabelanschluss  
Energieausweis in Vorbereitung

## Ausstattung:

In einer ruhigen, verkehrsberuhigten Straße  
parken Sie bequem auf einem der beiden  
Stellplätze direkt vorm Haus.  
Das Abendessen können Sie im hellen Wohn- und  
Essbereich oder auf der sonnigen Terrasse  
serviert werden. Die Kinder können danach im  
Garten toben und spielen.

Im Obergeschoss befindet sich das  
Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer. Beide  
Räume verfügen über einen Balkon. Im Bad  
können Sie nach einem harten Arbeitstag eine  
angenehme Dusche oder ein entspanntes Bad in  
der Badewanne nehmen.

Im Dachgeschoß haben Sie die Möglichkeit neben  
einem kleinen Schlafzimmer auch noch ein  
Büro/Arbeitszimmer einzurichten. Ein  
Jugendzimmer könnte auch problemlos im  
Untergeschoß eingerichtet werden. Hier gibt es  
einen Hobbyraum mit Fenster und Heizung.

## Lage:

Das Anwesen befindet sich in einer ruhigen,  
verkehrsberuhigten Straße am östlichen  
Stadttrand, im Neubaugebiet, an das Feldgebiet  
angrenzend. In nur wenigen Gehminuten  
erreichen Sie den nächsten Supermarkt, der ist  
nur 300 m entfernt. Die nächste Bushaltestelle  
erreichen Sie nach nur 150 m, den nächsten  
Kindergarten ebenfalls nach nur 150 m. In  
unmittelbarer Nähe, der nächste Kinderspielplatz.  
Zur Fußgängerzone sind es ca. 500 m, zur  
Autobahn 1000 m. Die gesamte Wohngegend  
besteht aus reinen Anliegerstraßen und werden  
vom Durchgangsverkehr nicht genutzt. Eine  
ruhige Wohngegend.

Walldorf ist die reichste Gemeinde Baden-  
Württembergs, 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.

Bruder Immobilien e.K.  
nicht wahren-LEBEN



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

Objekt Nr. 1972KHBr

## Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR

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.

Rhein-Neckar-Kreis (Baden-Württemberg),  
Einwohnerzahl ca. 15.000.

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.

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

### Sonstiges:

Nachteil: nur ein Bad

Vorteil: Spielstrasse u. Kindergarten, Südgarten,  
2 Stellplätze

Bruder Immobilien wurde vom Nachrichtenmagazin FOCUS mit dem Titel „Top Immobilienmakler 2013, 2015, 2016“ ausgezeichnet.

Unser Erfolgshonorar (Provision) wird nur fällig bei und mit Vertragsabschluss. Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.

Bruder Immobilien e.K.  
nicht woken-LEBEN



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

Objekt Nr. 1972KHBr

# Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten

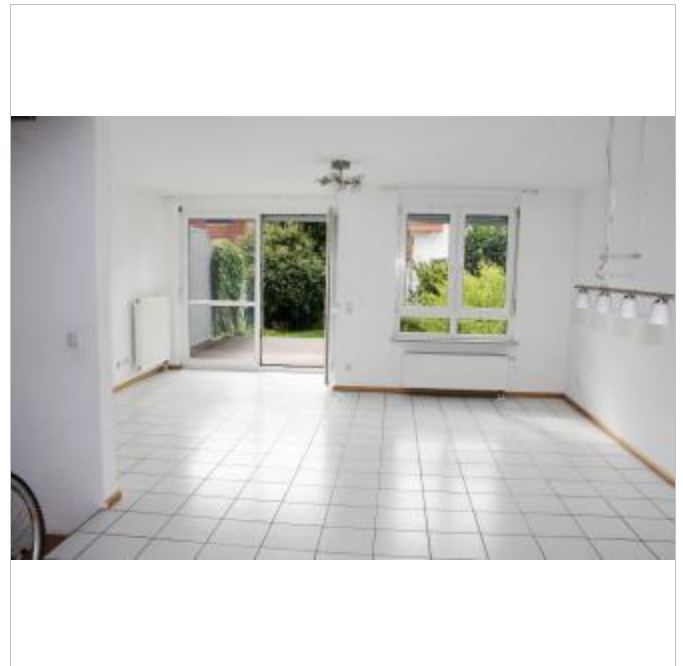


69190 Walldorf

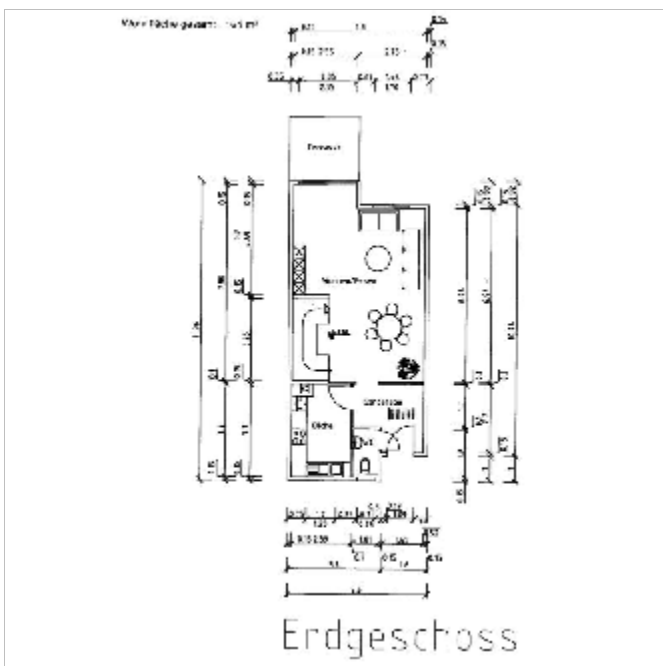
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR



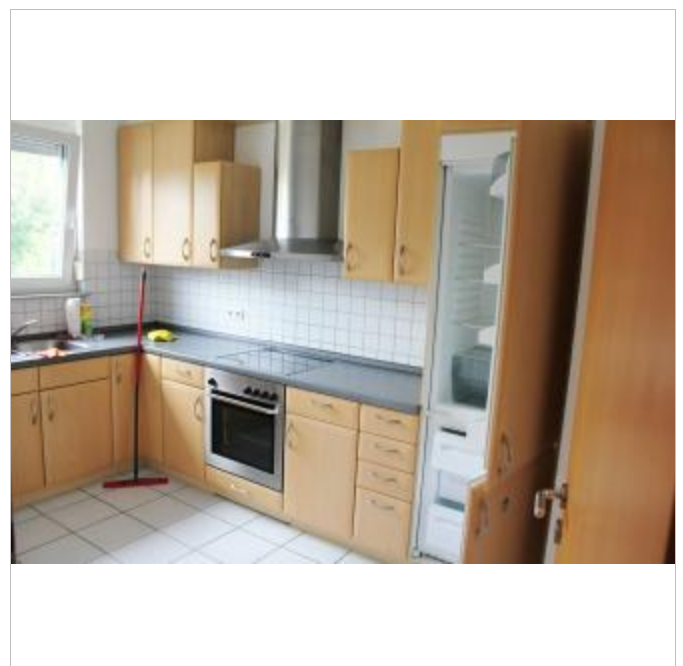
Titel\_Gartenansicht



Wohn-Essbereich



EG



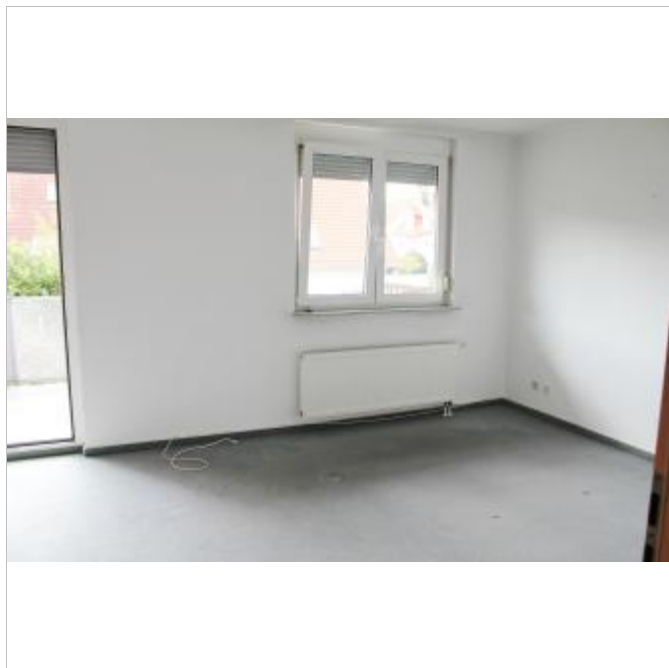
Küche

# Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR

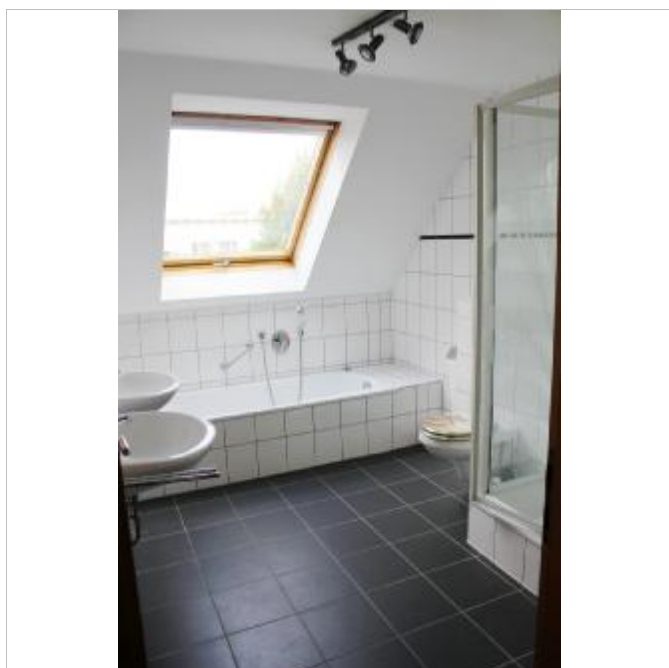


Schlafzimmer

## Ausgezeichneter Service!



Ausgezeichneter Service



Bad



Verantwortlich E.-W. Bruder

# Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten

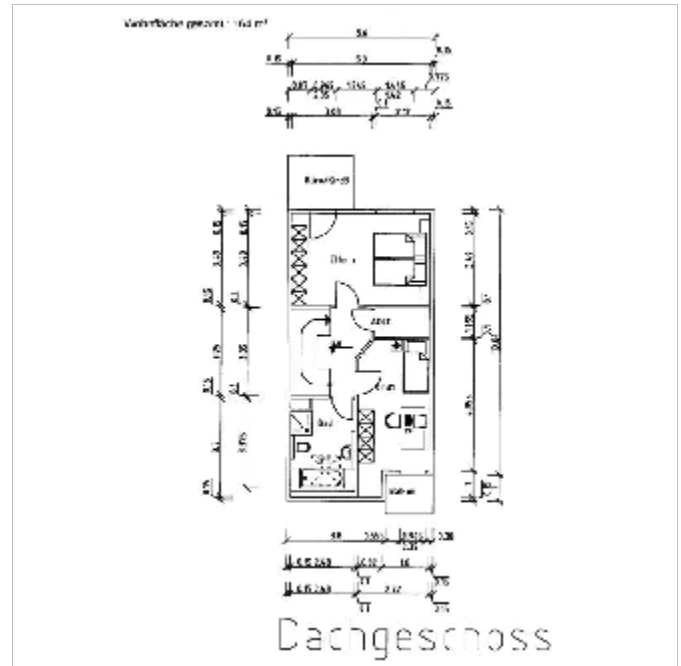


69190 Walldorf

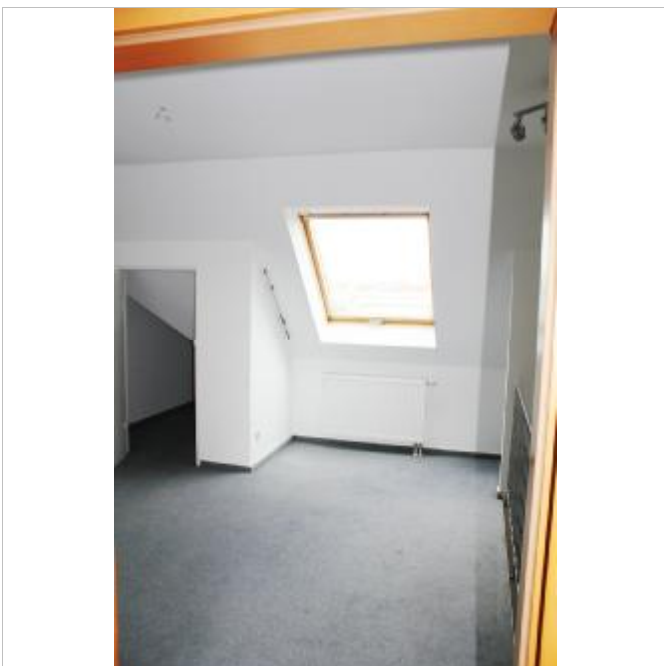
Zimmer: 6  
 Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
 Kaufpreis: 412.000 EUR



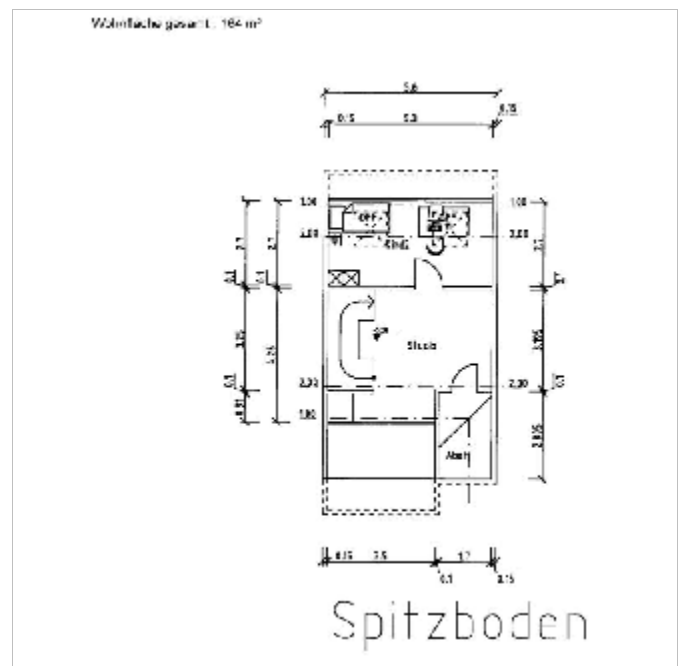
Kind



OG



Studio



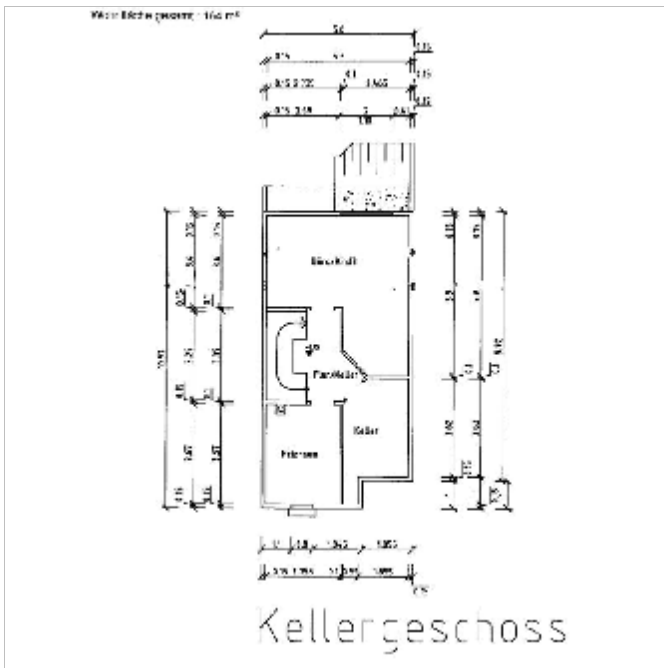
DG

# Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten



69190 Walldorf

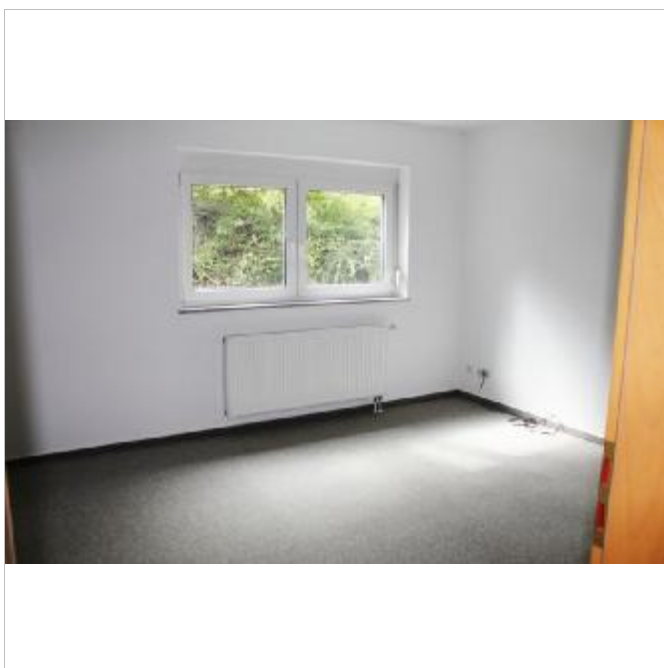
Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR



KG



Garten von Balkon



Hobbyraum

## Walldorf: RMH, die Zukunft Ihrer Kinder in der Spielstrasse mit Kindergarten 200m u. Südgarten



69190 Walldorf

Zimmer: 6  
Wohnfläche: ca. 164 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 412.000 EUR