

Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov



69190 Walldorf , Baden

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR

Objekt-Nr.: 2096KWBr



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:	MFH
Grundstückgröße:	ca. 1.372 m ²
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 8 m ²
Nutzfläche:	ca. 8 m ²
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1985
Qualität der Ausstattung:	normal
Letzte Modernisierung	2017 (Fußböden, gestrichen)
Heizungsart:	Nachtspeicherheizu
ng	
Befeuerungsart:	Elektroheizung

Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov



69190 Walldorf , Baden

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR

Objektbeschreibung:

2. OBERGESCHOSS:

Wohnzimmer: 24 m², Laminat (neu), Zugang zum Balkon: Norden

Schlafzimmer

Kinderzimmer

Küche: 8 m², Fliesen, Einbauküche, Kitchenette in der Abstellkammer

Bad: 5,5 m², Duschbad, WC,

Waschmaschinenanschluß, kein Fenster

Gäste-WC mit Dusche

Flur

Balkon

Keller

Tiefgaragen-Stellplatz: 5.000€

Hausgeld incl. Inst-Rücklage: 204€/mtl, davon umlagefähig: 151€

Miete: 650 € Kaltmiete ohne TG-Stellplatz, der momentan nicht vermietet ist - realistisch wäre hier ein zusätzlicher Mietertrag von ca. 30€/Monat

Elektro-Nachtspeicheröfen, Kabel, Hausmeister, Treppenhausreinigung, Winterdienst, professionelle Hausverwaltung

Energieverbrauch (durchschnittlich): 97,4 kWh/(m²xa) , entspricht ca. 10 l Öl pro Qm

Miteigentumsanteil: 452/10.000

Ausstattung:

Diese 3-Zimmer Wohnung liegt im 2. OG eines gepflegten Wohn,- und Geschäftshauses mitten im Zentrum von Walldorf. Das Haus hat insgesamt 6 Parteien wovon 2 gewerblich (Arztpraxen) genutzt werden, so dass Sie am Wochenende ungestört sein werden. Überdies

legen die gewerblichen Mieter natürlich sehr großen Wert auf den Zustand des Hauses.

Das Wohnzimmer lädt zu gemeinsamen Familienabenden ein. Eine große Couchlandschaft sowie eine Wohnwand bringen Sie hier problemlos unter.

Von hier aus gelangen Sie auch auf den Balkon. Genießen Sie im Feierabend den Blick über Walldorf bei einem Glas Rotwein und lassen Sie die Alltagsorgen hinter sich. Die Kochküche verfügt über eine kleine Einbauküche. Hier können Sie trotzdem den Chefkoch in sich entdecken und leckere Köstlichkeiten zaubern.

Die beiden Schlafzimmer sind zweckmäßig - Bett und Schrank finden einen Platz. Das Badezimmer verfügt über eine moderne Badewanne, in der Sie auf Tauchstation gehen können.

Die Wohnung bestand früher aus 2 Wohnungen, so daß Sie 2 Bäder sowie eine weitere kleine Kitchenette haben.

Die Wohnung ist z.Z. an Verwandte der Eigentümerin vermietet.

die Fenster wurden mit Ausnahme der Balkonverglasung erneuert
Laminat wurde neuverlegt, außerdem wurde die Wohnung größtenteils gestrichen.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im zweiten OG eines Wohn,- und Geschäftshauses im Zentrum von Walldorf. In unmittelbarer Nähe, nur ca. 300 m entfernt, befinden sich der nächste Supermarkt, eine Tankstelle sowie eine Bushaltestelle (100 m) mit Anbindung nach Heidelberg und Wiesloch. Am Bahnhof Wiesloch/Walldorf halten IC´s nach Stuttgart und Frankfurt ca. 135 Mal pro Woche. Im 30 Minuten Takt fährt die S-Bahn nach



Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov



69190 Walldorf , Baden

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR

Heidelberg (Dauer ca. 15 min) und nach
Karlsruhe (Dauer ca. 20 min).
Die Stadt Heidelberg ist ca. 10 km entfernt,
Mannheim ca. 30 km und Frankfurt ca. 90 km.
Walldorf ist die reichste Gemeinde Deutschlands.
Ein breites Schulangebot mit Grundschule,
Hauptschule, Realschule sowie Gymnasium und
ausreichend Kindergartenplätze lassen
Familienherzen höher schlagen. Die Stadt liegt im
Rein-Neckar-Kreis und zählt momentan ca.
15.000 Einwohner. Die SAP und Heidelberger
Druckmaschine (HDM) sind die größten
Arbeitgeber dieser Stadt.

www.walldorf.de

Sonstiges:

Nachteil: Bad ohne Fenster, kein Fahrstuhl
Vorteil: zentrale Lage, Balkon,

bei mehreren Interessenten werden wir
vermutlich das Bieterverfahren anwenden

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 - 2017 ausgezeichnet, gleiches erfolgte
durch die Fachzeitschrift "Bellevue" 2015 - 2017

Alle Angaben zur Immobilie beruhen auf Angaben
des Eigentümers, für die wir keine Haftung
übernehmen können.



Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov

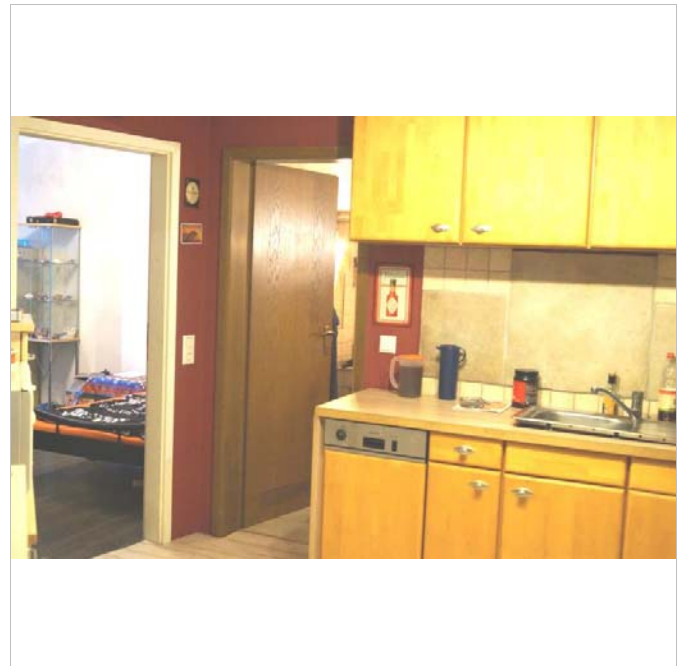


69190 Walldorf , Baden

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR



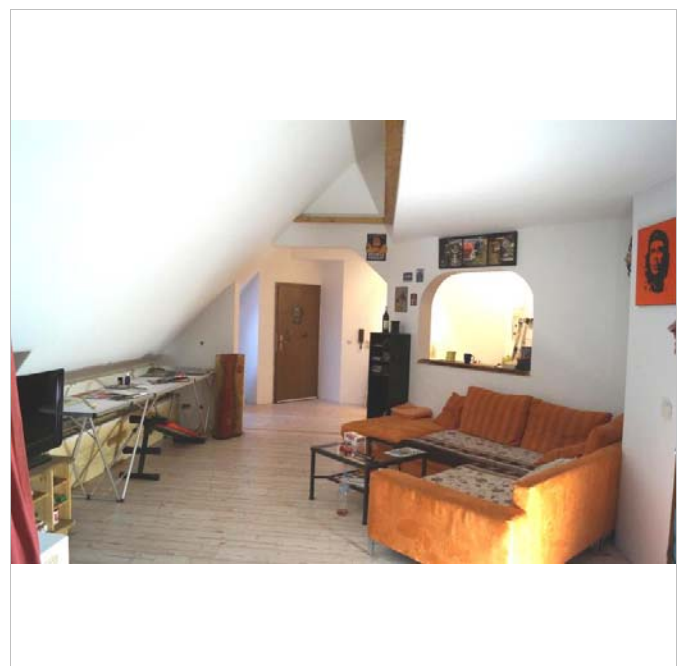
Wohnzimmer



Küche



Grundriß möbliert



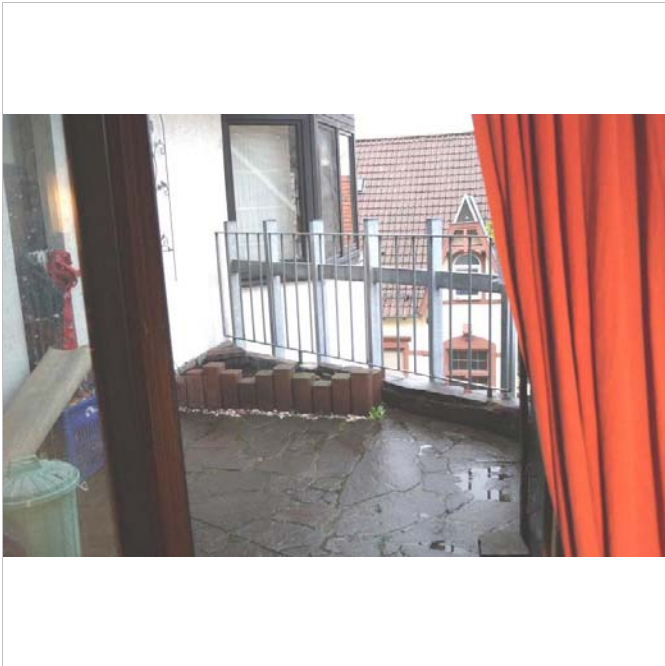
WZ zur Eingangstür korr

Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov



69190 Walldorf , Baden

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR



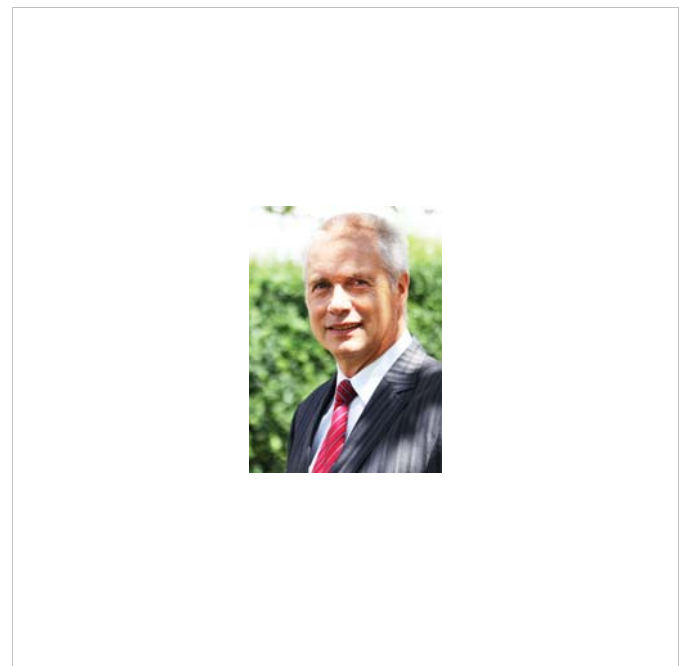
Balkon



Zertifizierter Makler



zus. Kitchenette korr.



Verantwortlich E.-W.Bruder

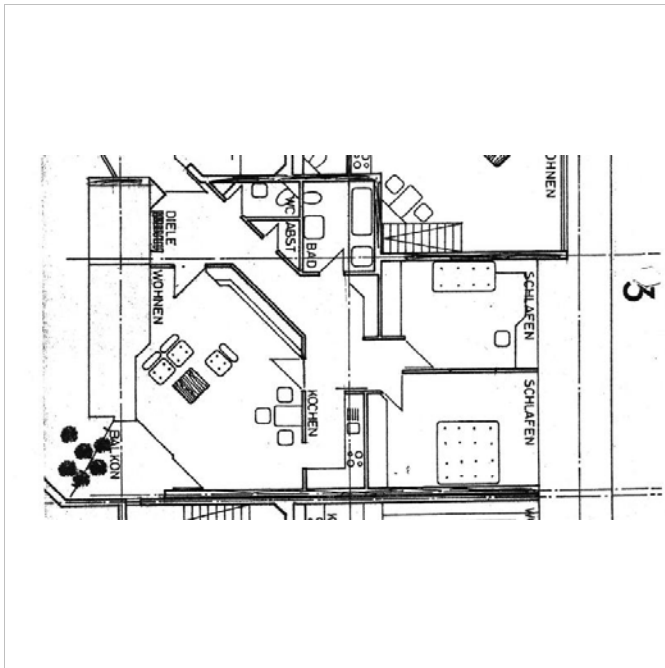


Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov

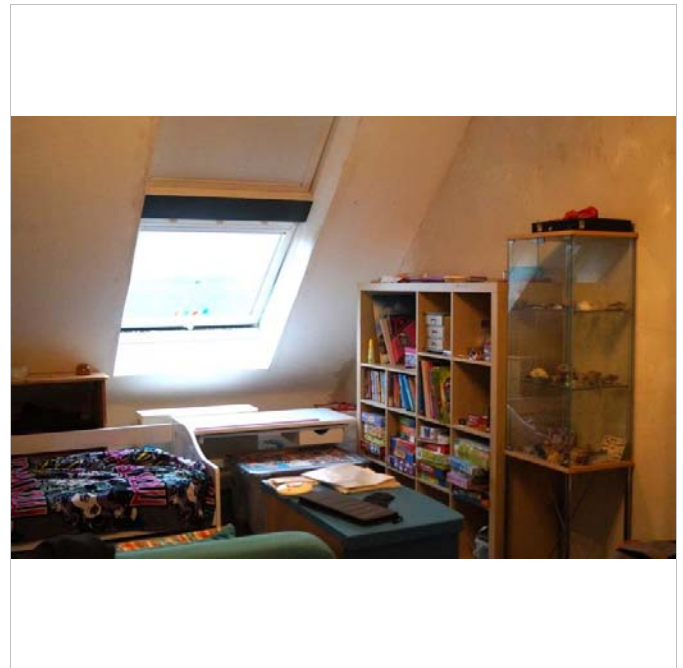


69190 Walldorf , Baden

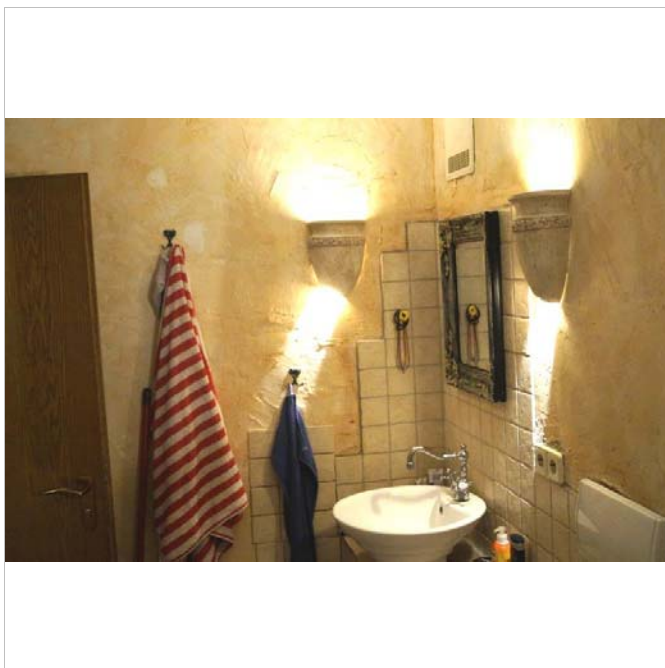
Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR



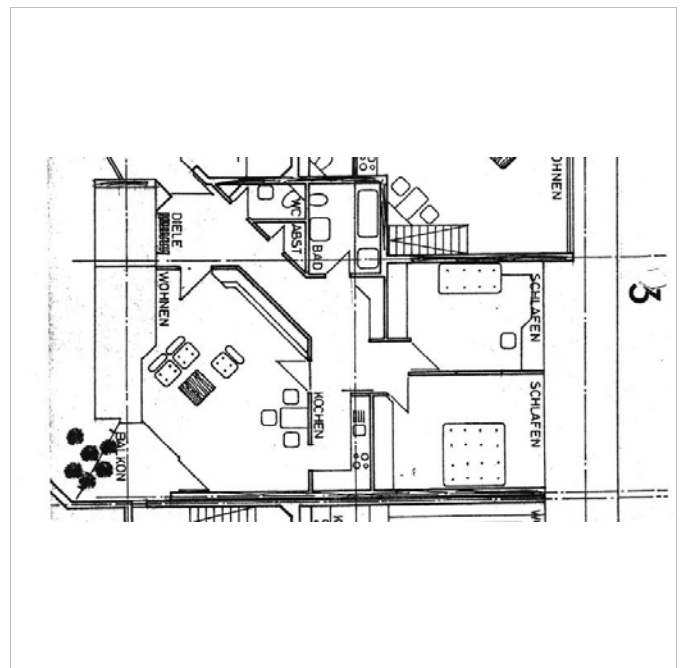
Grundriss Whg 3 WA 001



Schlafzimmer 2



Bad mit mediterraner Spachtelarbeit



Grundriss Whg 3 WA

Walldorf: 3 ZKB im Zentrum, mit Balkon u. TG-StPl, 5,4% Rendite, keine K-Prov



69190 Walldorf , Baden

Zimmer: 3
Wohnfläche: ca. 100 m²
Kaufpreis: 149.000 EUR

5

