Walldorf

# Einfamilienhaus mit Wintergarten und sonnigem Südgarten am Astorpark

*Objektnummer: 26018027*



KAUFPREIS: 790.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 702 m²

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26018027 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 6 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1960 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 790.000 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | Sanierungsbedürftig |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon |

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 17.09.2036 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 231.69 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | G |
| Baujahr laut Energieausweis | 1970 |

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie

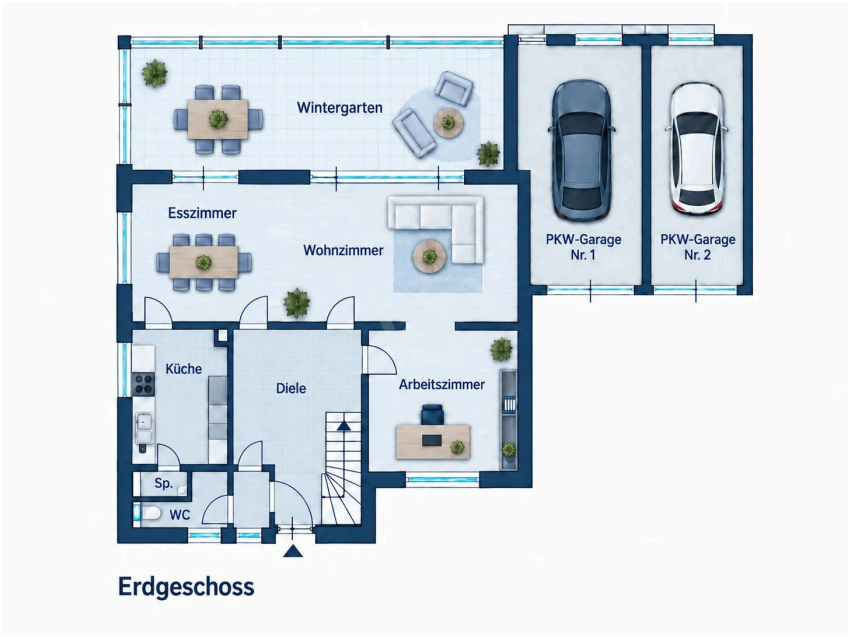




Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie





Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie






Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Die Immobilie



Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Grundrisse



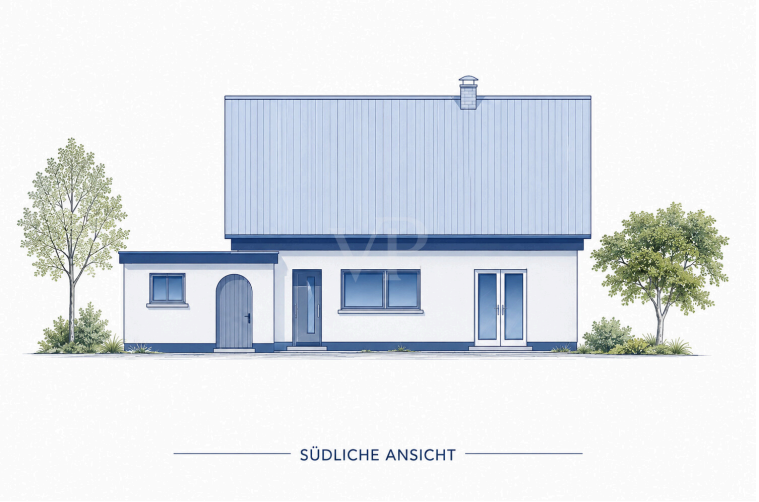

OBERGESCHOSS




Kellergeschoss



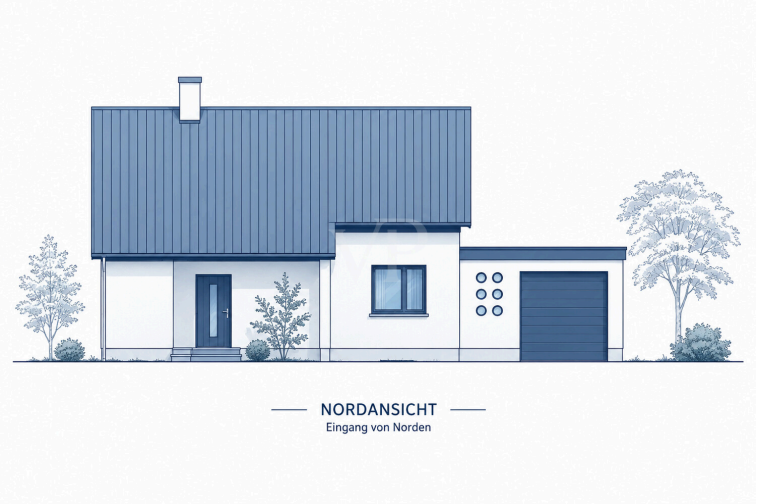
WEST-SEITE
Maßstab 1:100



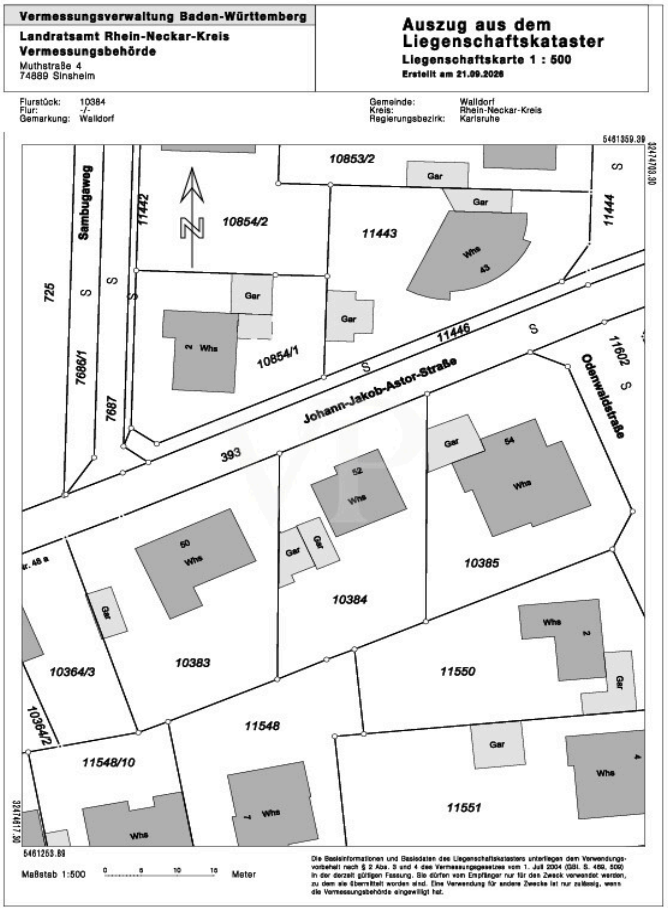
SÜDLICHE ANSICHT



ÖSTLICHE ANSICHT



NORDANSICHT
Eingang von Norden




Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 bietet auf einem ca. 702 m² großen Grundstück viel Platz für individuelle Wohnideen. Mit einer Wohnfläche von ca. 150 m², einem großzügigen Südgarten, Wintergarten, Dachterrasse und zwei Garagen verbindet die Immobilie ein attraktives Raumangebot mit einer besonders schönen Lage direkt am Astorpark.

Bereits der begrünte Vorgarten schafft einen angenehmen Abstand zur Straße und führt über einige Stufen zum leicht erhöht gelegenen Eingangsbereich. Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohnbereich mit Parkettboden und großen Fensterflächen den Mittelpunkt des Hauses. Direkt angrenzend erweitert der Wintergarten den Wohnraum und eröffnet einen schönen Blick in den weitläufigen Garten. Von hier besteht ein direkter Zugang ins Freie und auf die Terrasse.

Ein separates Arbeitszimmer im Erdgeschoss bietet zusätzliche Flexibilität und eignet sich ideal als Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsbereich. Die Küche verfügt über einen funktionalen Grundriss und wird durch ein großes Fenster angenehm mit Tageslicht versorgt.

Im ausgebauten Dachgeschoss stehen drei Schlafzimmer zur Verfügung und bieten damit ausreichend Platz für eine Familie. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse oberhalb der Garage, die direkt von einem der Schlafzimmer zugänglich ist. Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Badewanne und zwei Waschbecken ausgestattet.

Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet mit seiner großzügigen Fläche viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei Garagen sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten auf den davorliegenden Flächen ergänzen das Angebot. Im Untergeschoss befindet sich zudem eine Sauna mit separater Dusche.

Das Haus befindet sich in einem überwiegend dem Baujahr entsprechenden Zustand und bietet dem zukünftigen Eigentümer vielfältige Möglichkeiten zur Modernisierung und persönlichen Gestaltung. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung. Die Fenster sowie die Hauseingangstür wurden ca. im Jahr 2000 erneuert.

Die unmittelbare Lage am Astorpark verbindet ein grünes und angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Das großzügige Grundstück, die familiengerechte Raumaufteilung sowie Wintergarten, Dachterrasse und Südgarten machen diese Immobilie zu einem Zuhause mit viel Potenzial und besonderer Wohnqualität.

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Ausstattung und Details

- Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1960
- ca. 150 m² Wohnfläche
- ca. 702 m² Grundstücksfläche
- ein Vollgeschoss sowie ausgebautes Dachgeschoss
- großzügiger Wintergarten
- schöner, weitläufiger Südgarten
- zwei Garagen
- Fenster und Hauseingangstür ca. im Jahr 2000 erneuert
- Beheizung über Gasheizung /Bj. 2017 Gas Brennwerttherme
- renovierungsbedürftig
- mit Sicht zum Astorpark

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Johann-Jakob-Astor-Straße in einer attraktiven und gewachsenen Wohnlage von Walldorf. Der Ortskern mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten sowie Schulen und Kindergärten ist schnell erreichbar. Besonders attraktiv ist die Nähe zum Astorpark, der mit seinen großzügigen Grünflächen einen hohen Freizeit- und Erholungswert bietet.
Walldorf gehört zu den gefragten Wohnstandorten der Metropolregion Rhein-Neckar und verbindet den Charme einer überschaubaren Stadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Ein vielfältiges Freizeit- und Sportangebot sowie die Nähe zu Heidelberg tragen zusätzlich zur hohen Wohnqualität bei. Als bedeutender Wirtschaftsstandort bietet Walldorf zudem zahlreiche Arbeitsplätze in unmittelbarer Umgebung wie z.B. SAP.
Über die nahegelegenen Autobahnen A5 und A6 sind Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe schnell erreichbar. Der Bahnhof Wiesloch-Walldorf bietet darüber hinaus gute S-Bahn- und Regionalverbindungen.
Die Lage verbindet somit angenehmes Wohnen im Grünen mit kurzen Wegen und einer hervorragenden Infrastruktur.

Objektnummer: 26018027 - 69190 Walldorf

# Sonstige Angaben

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.
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: 26018027 - 69190 Walldorf

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Barbara Busch und Isabella Busch

Seckenheimer Straße 30a, 68165 Mannheim
Tel.: +49 621 - 72 49 440
E-Mail: mannheim@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com