

Walldorf

Exklusives Villenanwesen in bester Wohnlage

Property ID: 23130027sl



PURCHASE PRICE: 4.950.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 320 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.200 m²

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

At a glance

Property ID	23130027sl
Living Space	ca. 320 m²
Rooms	9
Bedrooms	5
Bathrooms	4
Year of construction	2008
Type of parking	3 x Garage

Purchase Price	4.950.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Timber frame
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Sauna, Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final energy consumption	50.30 kWh/m²a
Energy certificate valid until	05.06.2033	Energy efficiency class	B
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	2008

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

The property

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

HEFT 10/2024

Top-Makler Speyer



Höchstnote für

von Poll Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 3.904 Makler

GÜLTIG BIS: 09/25

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

A first impression

Ein formvollendetes Villenanwesen erwartet Sie in bester Wohnlage von Walldorf. Neun Zimmer verteilt auf ca. 320m² Wohnfläche bieten Ihnen viel Platz zur Erfüllung Ihres persönlichen Wohntraums. Das einmalige Wohnhaus empfängt Sie mit klaren und puristischen Linien, sowie zeitloser Eleganz.

Gerne lassen wir Ihnen weitere Details auf Anfrage zukommen. Wir bitten um Vorlage eines Bonitätsnachweises oder einer entsprechenden Reputation.

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

Details of amenities

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

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

All about the location

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 „Walldorf“ 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 Freizeitaktivitäten 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, Badensee, Sauna und Wellnessbereich bietet allen Wasserratten Vergnügen. Eine Seebühne und Gastronomie sorgen nach dem Baden für Erholung. Kulturinteressierte begeistern Museen, eine Kleinkunsthöhne 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 Jugendkunsthöhne und die Musikshöhne 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.

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

Other information

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 23130027sl - 69190 Walldorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sascha Lenz

Wormser Straße 15, 67346 Speyer

Tel.: +49 6232 - 87 71 39 0

E-Mail: speyer@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com