



## 69190 Walldorf

# Renovieren, einziehen, wohlfühlen: Doppelhaushälfte in Walldorf mit Potenzial



**450.000 €**

Kaufpreis

**120,14 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**433 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer Immobilien  
GmbH & Co.KG**

Filiale Heidelberg Wohnen

Tel.: 00496221434100

[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	120,14 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	433 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1953
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	450.000 €
Kaufpreis / qm	3.745,63 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	10.11.2035
Baujahr (Haus)	1953
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	281.00
Wertklasse	H



## Ausstattung

---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓



## Beschreibung

Das Gebäudeensemble, Baujahr ca. 1953, befindet sich auf einem ca. 433 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Walldorf und vereint das Haupthaus mit einem Anbau/Umbau aus ca. 1978, ein großzügiges Zimmer, das sich über die Hofeinfahrt erschließt, sowie eine Garage. Die Gesamtwohnfläche beläuft sich auf ca. 120 m<sup>2</sup>.

Die Doppelhaushälfte befindet sich insgesamt in einem dem Alter entsprechenden Zustand; Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarf liegt insbesondere in einzelnen Räumen vor. In den letzten Jahren wurden bereits verschiedene Renovierungsarbeiten umgesetzt: Das Bad im Erdgeschoss wurde im Jahr 2014 behindertengerecht erneuert und barrierearm angepasst; außerdem wurden die Türen im Erdgeschoss rollstuhlgerecht verbreitert. Das Dach wurde 1995 erneuert und isoliert.

Die Immobilie bietet die Chance, persönliche Vorstellungen zu verwirklichen, und mit etwas Tatkraft lässt sich daraus ein wahres Schmuckstück machen. Darüber hinaus können Sie auch umfangreiche Fördermöglichkeiten nutzen.

Die Liegenschaft bietet reichlich Entwicklungspotenzial und belohnt künftige Eigentümer mit einer Wohnfläche von rund 120,14 m<sup>2</sup>. Insgesamt stehen sechs Zimmer, zwei Tageslichtbäder, zwei Küchen sowie ein Balkon zur Verfügung.

Das Erdgeschoss gliedert sich in einen zentralen Eingangsbereich; vom Flur gelangen Sie in den Wohnbereich. Gegenüber befindet sich die Küche, zudem gibt es ein Zimmer sowie das Tageslichtbad.

Über eine halb gewendete Holztreppe erreichen Sie das Obergeschoss, das sich in drei Zimmer, eine Küche, ein Bad sowie einen Balkon aufteilt. Denkbar ist eine Nutzung dieses Bereichs auch als separate Wohnung. Das Haus ist unterkellert.

Außen besticht der Hofbereich durch einen kleinen Garten mit einem Schuppen, der in Werkstatt und Partyraum aufgeteilt ist – ideal zum Entspannen, Spielen und für gesellige Aktivitäten.

Eine großzügige Garage mit Speicher und die breite Hofeinfahrt, die auch als zusätzliche Garagenfläche genutzt werden kann, runden das Angebot ab.

Aufgrund der ruhigen, guten Lage eignet sich diese Immobilie hervorragend als rentable Kapitalanlage. Unter dem Aspekt der Eigennutzung, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach sowie als Mehrgenerationenhaus bietet sich dieses Objekt besonders an.

Eine Innenbesichtigung ist empfehlenswert. Bitte vereinbaren Sie einen Termin.

## Lage

Walldorf ist eine Stadt im Süden des Rhein-Neckar-Kreises in Baden-Württemberg. Mit der Nachbarstadt Wiesloch bildet sie ein Mittelzentrum in der Metropolregion Rhein-Neckar mit einem Einzugsbereich von etwa 60.000 Menschen.

Überregional bekannt ist Walldorf durch den Hauptsitz des Softwareunternehmens SAP und das Autobahnkreuz Walldorf. Durch die A5 und A6 ist Walldorf optimal an das überregionale Straßennetz angebunden. Auch mit dem öffentlichen Verkehrsnetz sind Sie gut an die umliegenden Städte angebunden. Die nächste Bushaltestelle liegt lediglich wenige Minuten zu Fuß entfernt.



Hier ist einfach alles vorhanden. Von Freizeitaktivitäten bis hin zu Kindergärten und einer Grundschule. Vor allem Familien und Pendler wissen diese verkehrsgünstige Lage zu schätzen. Dank der guten Anbindung erreichen Sie schnell die umliegenden Städte.

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 ein und ist ebenso bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen. Walldorf verfügt über einen eigenen Bahnhof und Buslinien. Pendler haben dank der Nähe zur A5 und der A6, sowie der B39 und der B291 schnelle Anbindung in die ganze Region.

## Sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)















