

# Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.



69190 Walldorf

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)

Objekt-Nr.: 2465MWBr

**Bruder Immobilien e.K.**  
*nicht wohnen-LEBEN*

**Ihr Ansprechpartner:**  
Bruder Immobilien e.K.  
Herr Ernst-Werner Bruder w  
E-Mail: [info@bruderimmobilien.de](mailto:info@bruderimmobilien.de)  
Tel: +49 6227 5449640

Immobilie:	7-Familienhaus
Terrassen-/Balkonfläche:	ca. 6,5 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	ca. 6 m <sup>2</sup>
Etage:	2
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	1
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	gepflegt
Baujahr:	1993
Qualität der Ausstattung:	gehoben
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuerungsart:	Gasheizung
Energieverbrauchskennwert:	154 kWh/m <sup>2</sup> *a,
Effizienzklasse E, Ausweistyp:	, Energieträger:
Gas, Baujahr der Anlagetechnik:	1992
Bezugsfrei ab:	01.10.2024
Stellplatzmiete:	25,00 EUR
Nebenkosten:	180 EUR

Heizkosten sind in  
Nebenkosten enthalten: Ja  
Kautions: 1.100 EUR

Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.



69190 Walldorf

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

## Objektbeschreibung:

Wohnzimmer 19m<sup>2</sup>  
Küche 7m<sup>2</sup>, EBK kann übernommen werden  
Schlafzimmer 13m<sup>2</sup>, Dachschrägen  
Diele 17m<sup>2</sup>  
Bad: 6m<sup>2</sup>, Fenster  
Balkon: 3,6m<sup>2</sup>

Keller  
Stellplatz (25€)

Energieverbrauch: 154 kwh/(m<sup>2</sup>\*a), E, Gas, 1994

maximal 2 Personen, keine Hunde/Katzen

## Ausstattung:

Maximal 2 Personen, keine Hunde/Katzen  
Die Wohnung liegt im Dachgeschoß (=2.OG) eines 7-Familienhauses mit 6 weiteren Parteien. Weiße Fliesen im Flur empfangen uns, sehr hell fließt jeder Lichtstrahl durch die Wohnung; beherrschend ist der große Wohn-Essbereich. Eine breite Fensterfront öffnet sich mit der Dachgaube im Wohnzimmer zum Balkon hin, der mit 6,5m<sup>2</sup> auch Platz für einen großen Tisch bietet. Von hier aus haben Sie auch einen beherrschenden Blick über die umliegenden Dächer, hier ist im Sommer Ihr 2. Wohnzimmer!! Das Schlafzimmer hat eine gemütliche kuschelige Schräge, die den Partner:in:es durchaus ersetzen kann.  
Das Bad besticht durch Dusche und Wanne - natürlich mit Fenster.

Die Einbauküche gehört dem Mieter, kann aber für einen fairen Preis übernommen werden (s. Bilder). Auch von einigen anderen Möbeln möchte er sich trennen - Sie sparen also Umzugs- und Einrichtungskosten sowie Schweiß!

## Lage:

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse im 2. OG.  
Nur 400 m zur Fußgängerzone, 1000 m zur Autobahn, Supermarkt 300 m, Feldrand 200m, zum Wald 700 m.

Walldorf ist die reichste Gemeinde Deutschlands, und hier herrscht nicht schwäbisches Understatement. - sogar die Fahrradständer sind aus gebürstetem Stahl; kulturelle Szene und Kleinkunst haben hier eine Hochburg. Auch ein eigenes Autobahnkreuz (A5/A6) leistet man sich hier.

Ein breites Schulangebot und ausreichend Kindergartenplätze zu erträglichen Preisen lassen Familienherzen höher schlagen.

Durch die hervorragende Verkehrsanbindung ist man in 20 Min, in Heidelberg und Mannheim, 30 min nach Karlsruhe, 45 min nach Stuttgart.

Der größte Arbeitgeber der Stadt ist das internationale Softwareunternehmen SAP. Ein weiterer großer Arbeitgeber ist die Heidelberger Druckmaschine.

Rhein-Neckar-Kreis (Baden- Württemberg)  
Einwohnerzahl ca. 15.350 Stand 31.März 2016  
110 m über Meeresspiegel  
www. Walldorf. de

Natur:  
Walldorf zeichnet sich durch seine ausgezeichnete Lage als äußerst attraktiv in vielerlei Hinsicht aus.



Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.



69190 Walldorf

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR

Für Naturliebhaber steht eine große Waldlandschaft zur Verfügung.

Verkehrslage/ Verkehrsanschließung:  
Direkt an der A5 angrenzend an der Autobahn befindet sich eine Ikea-Filiale

Einkaufsmöglichkeiten: alles am Ort, aber auch Wiesloch, Schwetzingen in unmittelbarer Nähe

Gaststätten/Kultur  
Bürgerliche Küche, Pizzerias, Restaurant  
Stadtbücherei

Sportanlagen/ Vereine:  
Angelsport, Bäderpark, Nordic Talking, Aktiv-Zentrum, Jugendkulturhaus u. a.  
Sportplatz, Minigolf, Fluggelände, Kegeln.

### Sonstiges:

---

Nachteil: kein Fahrstuhl, max. 2 Personen  
Vorteil: Balkon, ruhig, kleine Hausgemeinschaft

Bitte keine Anrufe, nur Email mit Anzahl der Personen, die einziehen, Beruf u. ungefähres Netto-Einkommen.

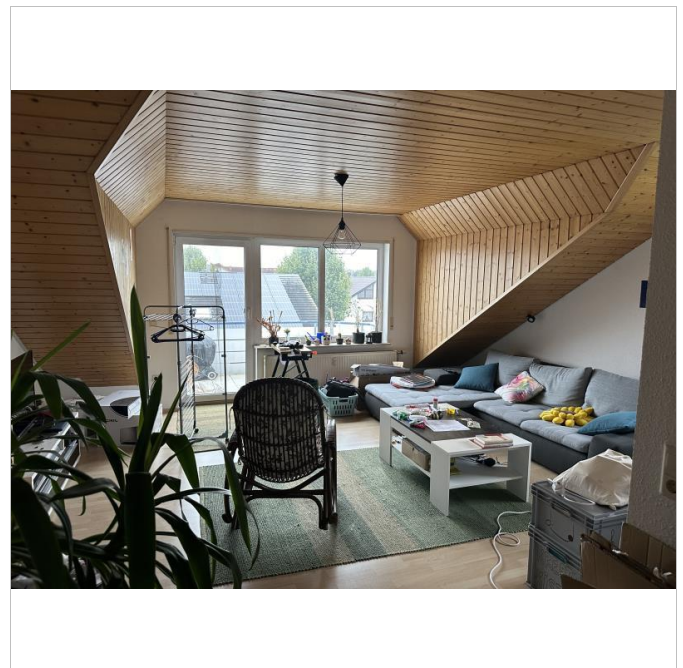
Alle Angaben zum Objekt beruhen auf Angaben des Eigentümers, für die wir keine Haftung übernehmen können.  
Bruder Immobilien wurde als erster Makler im Rhein-Neckar-Kreis nach der europäischen Norm DIN EN 15733 zertifiziert, mehrfach vom FOCUS und BELLEVUE ausgezeichnet.

# Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.



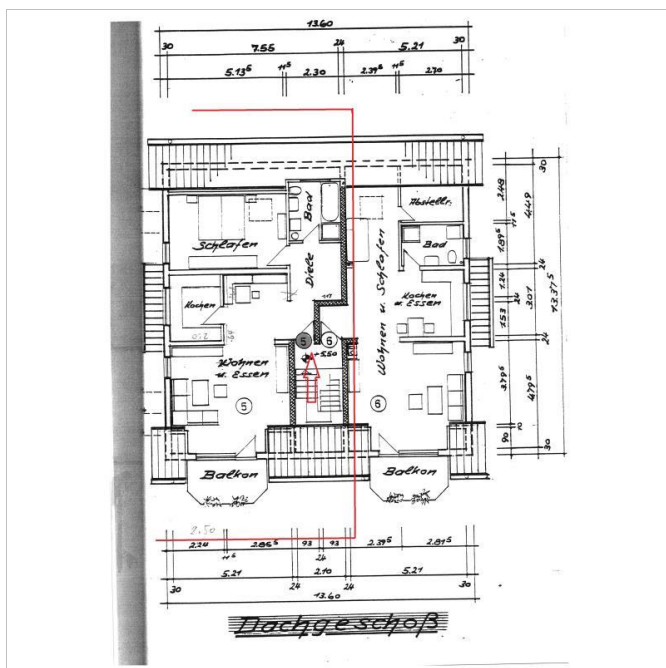
69190 Walldorf

Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Warmmiete: EUR

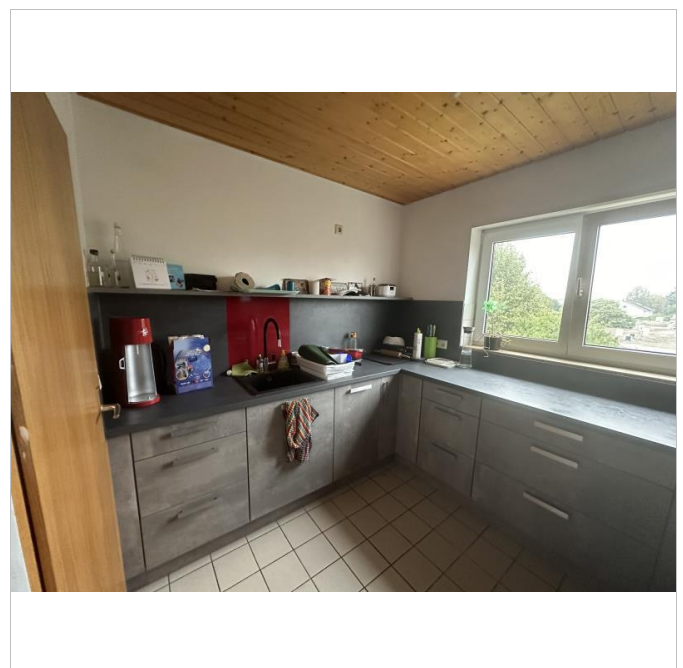


Balkon

Wohnzimmer mit Balkon



Grundriss



Küche linke Hälfte

# Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.



69190 Walldorf

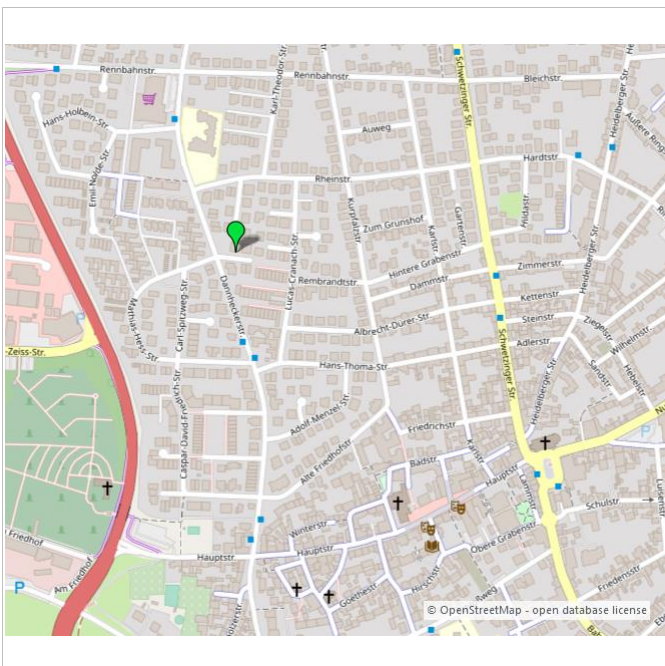
Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR



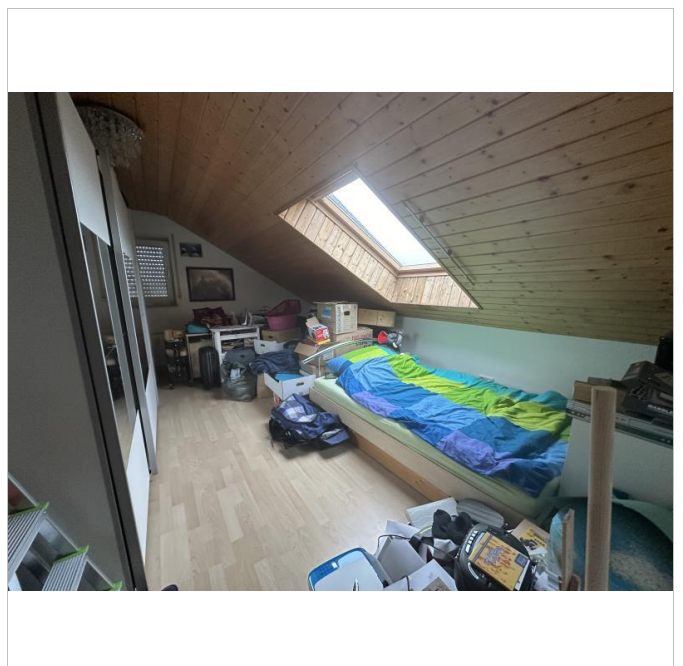
Küche rechte Hälfte



Verantwortlich E.-W. Bruder



Umgebungskarte



Schlafzimmer

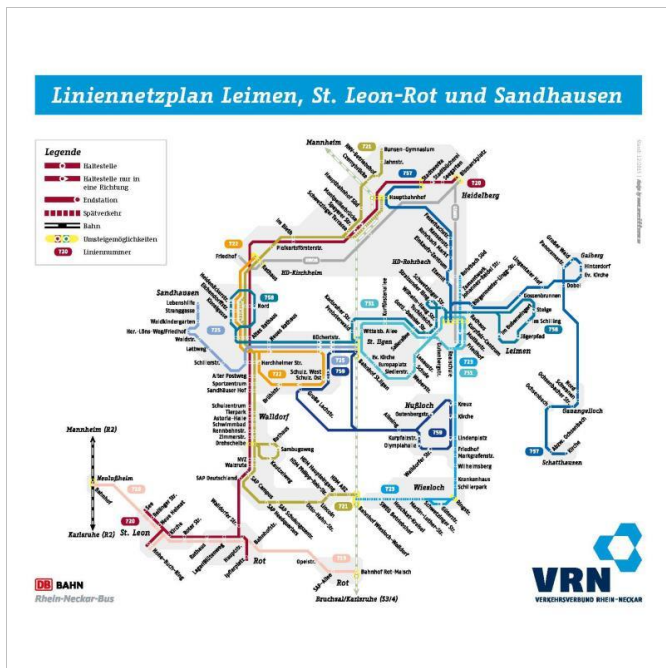


# Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.

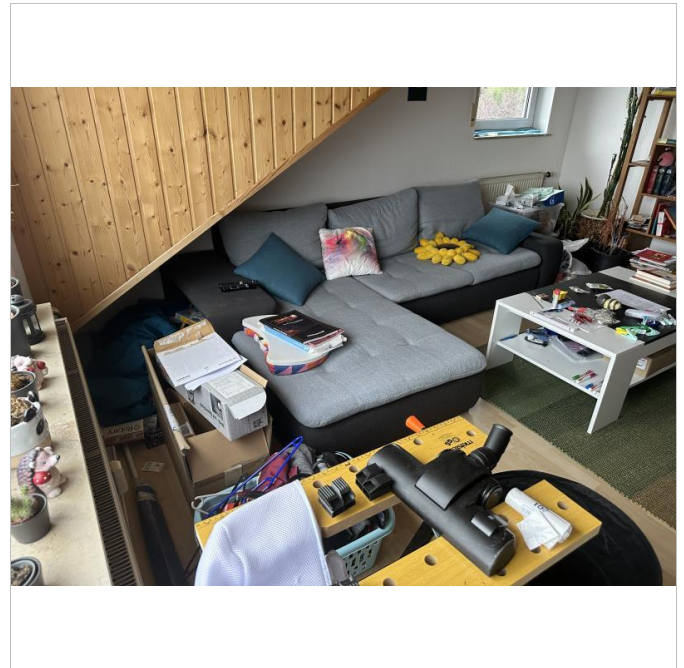


69190 Walldorf

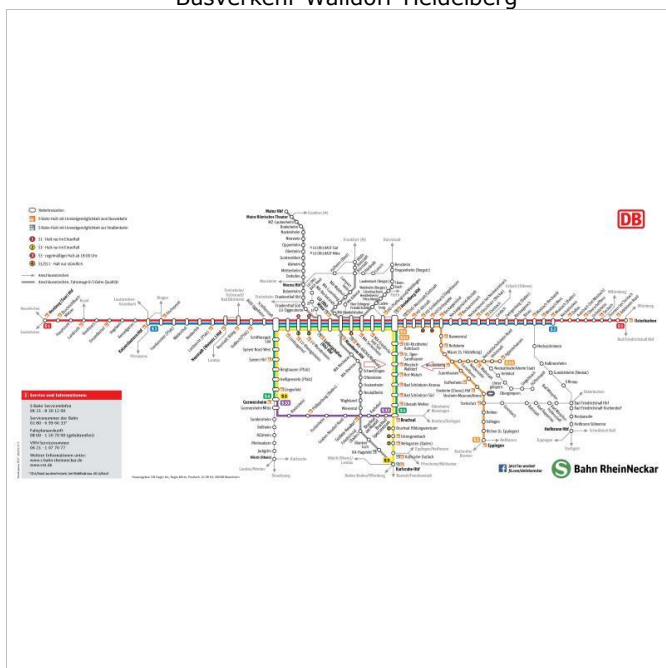
Zimmer: 2  
 Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
 Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
 Warmmiete: EUR



Busverkehr Walldorf-Heidelberg



Wohnzimmer



S-Bahn-Plan DB mit WA 1

Walldorf : gemütliche DG-Wohnung mit Balkon u. StPl, max. 2 Pers.



69190 Walldorf

Zimmer: 2  
Wohnfläche: ca. 67 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 530 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Warmmiete: EUR