

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Walldorf

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon und Blick über Walldorf (modernisiert)



Objekt-Nr. OM-422026

Dachgeschoßwohnung

Vermietung: **1.275 € + NK**

Ansprechpartner:
Christoph Harms

69190 Walldorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1988	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Summe Nebenkosten	290 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese helle 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen ungewöhnlich guten Schnitt und einen großzügigen Wohnbereich im Loft-Stil. Die Wohnung ist aktuell Leerstehend und sofort verfügbar. Der Wohn- und Essbereich gehen offen ineinander über und schaffen eine angenehme Weite. Direkt angrenzend befindet sich ein ca. 3 m² großer Süd-Balkon mit Blick über Walldorf, ideal für den ersten Kaffee am Morgen oder den Feierabend in der Sonne. Insgesamt wirkt die Wohnung durch die großen Fensterflächen sehr lichtdurchflutet, zugleich ist der Heizbedarf aufgrund der guten Substanz und der modernisierten Bauteile vergleichsweise gering.

Die Wohnung wurde 2020 umfassend modernisiert und renoviert: Bäder, Böden, Fenster (3-fach verglast), Wände (neu tapeziert), Balkonboden, Türen (komplett erneuert) sowie die Rohrleitungen im Bad wurden überarbeitet bzw. erneuert. Damit verbindet das Objekt einen gepflegten, zeitgemäßen Zustand mit einer dauerhaft soliden Ausstattungsbasis.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil und eine Abstellkammer direkt in der Wohnung. Zusätzlich steht den Bewohnern ein privater, großer Innenhof zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung, inklusive Rasenfläche und Kinderspielplatz. Ergänzend sei erwähnt, dass über die Nähe zu SAP und der weiteren Industrie, schnelles und stabiles Internet in dieser Lage in der Regel sehr gut verfügbar ist.

Details zur Aufteilung und zu den Räumen entnehmen Sie bitte den Bildern und dem Grundriss.

Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche inklusive Elektrogeräten (Spülmaschine, Backofen, Kühlschrank und Herd). Das modernisierte Bad ist im gehobenen Stil ausgeführt und bietet eine bodentiefe Regendusche sowie Platz für Waschmaschine und Trockner. Ergänzend gibt es ein separates, ebenfalls modernisiertes WC im passenden Design. Die 3-fach verglasten Fenster wurden im Rahmen der Modernisierung mit erneuert. Eine Sicherheitstür am Wohnungseingang sorgt für zusätzlichen Schutz. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung durch die umfassende Renovierung und Modernisierung (2020) in einem zeitgemäßen und sehr gepflegten Zustand.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt sehr ruhig am Stadtrand und gleichzeitig alltagsnah: Ein Supermarkt (Edeka) ist in direkt 50 m erreichbar, die Bushaltestelle befindet sich ebenfalls direkt vor der Haustür. Zusätzlich praktisch ist die öffentliche E-Lademöglichkeit unmittelbar vor dem Haus. Öffentliche Stellplätze sind in der Umgebung ausreichend vorhanden, bei Bedarf kann zusätzlich ein Tiefgaragenstellplatz in der Sammelgarage separat angemietet werden.

Familien profitieren von kurzen Wegen: Kindergarten sowie Schulen sind fußläufig oder mit dem Bus erreichbar. Trotz der ruhigen Lage ist das Stadtzentrum in etwa 8 Minuten zu Fuß erreichbar. Dort finden sich Apotheken, Drogerien, Post sowie Bekleidungsgeschäfte und weitere Angebote des täglichen Bedarfs. Auch Restaurants und Bars sind bequem zu Fuß angeboten.

Für den Einkauf mit dem Auto ist die Anbindung gleichermaßen komfortabel: REWE in Nußloch (ca. 8 Minuten Fahrt), ein größerer Edeka sowie Aldi sind in wenigen Minuten erreichbar. Sport- und Freizeitmöglichkeiten liegen in der Nähe, darunter Sportanlagen sowie Frei- und Hallenbad in etwa 3 km Reichweite. Gleichzeitig bietet das umliegende Grün einen schnellen Ausgleich im Alltag. Die Autobahn erreicht man nach etwa 1km. Heidelberg und Mannheim sind in rund 20 Minuten erreichbar, Karlsruhe in ca. 30 Minuten und Stuttgart in etwa 45 Minuten. Vom Bahnhof Wiesloch/Walldorf bestehen zahlreiche IC-/ICE-Verbindungen Richtung Stuttgart und Frankfurt und mit der S-Bahn erreicht man Heidelberg in ca. 12 Minuten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	143,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer Eltern

Exposé - Galerie



Schlafzimmer Eltern



Zimmer Kind

Exposé - Galerie



Zimmer Kind



Bad



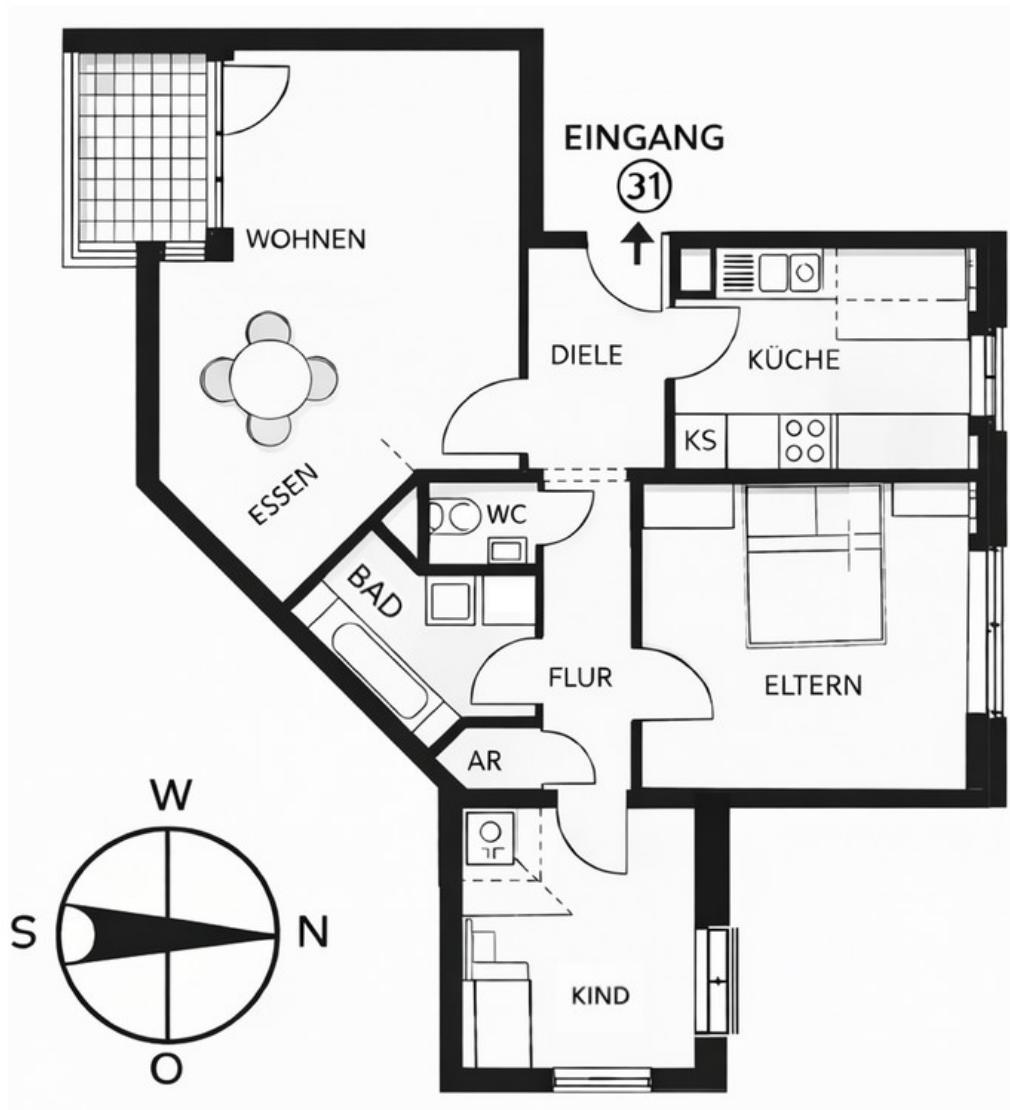
WC

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Grundriss