

Exposé

Mehrfamilienhaus in Walldorf

**0% PROVISION – Energieklasse A & 3 Stellplätze
inklusive – Ihr Inflationsschutz in Walldorf**



Objekt-Nr. **OM-433567**

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **945.000 €**

Ansprechpartner:
Alexander Tokodi

69190 Walldorf
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	256,00 m ²	Übernahmedatum	01.05.2026
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	14,00	Schlafzimmer	10
Wohnfläche	210,00 m ²	Badezimmer	4
Nutzfläche	38,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem potenziell neuen, zukunftssicheren Zuhause oder Investment!

Dieses im Jahr 1956 errichtete freistehende Einfamilienhaus wurde im Zeitraum 2023-2025 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen (d.h. neue Wasserleitungen, neue Stromleitungen, Luft-Wärmepumpe, Zähler für jede Einheit, Dämmungen, neue Fenster uvm.).

Mit einem energetischen Standard der Klasse A und einem Endenergiebedarf von nur 37,0 kWh/(m²·a) bietet diese Immobilie Neubau-Niveau in gewachsener Bestlage.

Ausstellungsdatum Energieausweis: 20.10.2025.

Auf einem ca. 256 m² großen Grundstück verteilt sich eine Gesamtfläche von ca. 248 m² über vier Ebenen (UG, EG, 1.OG, DG). Laut aktuellem Energieausweis ist das Gebäude für mind. 3 Wohneinheiten ausgelegt, was maximale Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder als Renditeobjekt ermöglicht.

Erstklassiger Wärmeschutz der Gebäudehülle durch neue Dachdämmung, moderne (3-fach verglast) Fenster, im gesamten Haus sowie im Keller Fußbodenheizung. Zukunftssichere Heiztechnik: Installation einer modernen Luft-Wärmepumpe (Baujahr 2024), die effiziente Umweltwärme nutzt.

Parken (Seltenheit): 3 private Außenstellplätze direkt am Objekt (ein unschätzbarer Mehrwert in dieser Lage in Walldorf.

Provisionsfrei für den Käufer.

Szenario-Rechnung:

KG: 2 ausgebaute Zimmer inkl. Küche + Bad

Kann als Keller (Bsp. 1 Zimmer pro vermieteter Wohnung) genutzt werden oder als zusätzliche Räume für die EG-Wohneinheit angeboten werden.

Erweiterung des EG von ca. 80m² auf ca. 130m² möglich.

EG - Neuvermietung oder Eigennutzung (Verkäufer zieht aus) mind. 1.200€ kalt/monatl.

Möglichkeit Durchbruch zum Keller zu öffnen um die Wohnung auf ca. 130m² zu erweitern.

OG - Mieteinnahme (bereits gut vermietet) 1100€ kalt/monatl.

DG- (wird entmietet - Mieteinnahmen von ca. 750€ kalt/monatl.)

Auf einem ca. 256 m² großen Grundstück verteilt sich eine Gesamtnutzfläche von ca. 248 m² über vier Ebenen (UG, EG, 1.OG, DG). Laut aktuellem Energieausweis ist das Gebäude für mind. 3 Wohneinheiten ausgelegt, was maximale Flexibilität für Mehrgenerationenwohnen oder als Renditeobjekt ermöglicht.

Parkkomfort inklusive:

Im attraktiven Gesamtpaket von insgesamt 945.000 € sind bereits drei exklusive PKW-Stellplätze direkt am Objekt enthalten (Einzelwert für genehmigte 3 Stellplätze ca. 60.000 €). In dieser zentralen Lage von Walldorf ein unschätzbarer Vorteil für Eigennutzer und Mieter gleichermaßen.

Das Haus kann somit schlüsselfertig übernommen werden.

Ausstattung

Ausstattungs Highlights auf einen Blick

Dieses kernsanierte Mehrfamilienhaus besticht durch eine moderne und konsequente Materialwahl, die Ästhetik mit höchster Funktionalität verbindet.

Fußbodenheizung im gesamten Gebäude verlegt (auch im Keller).

Lichtdurchflutete Wohnräume: Bodentiefe Fensterelemente im Erd- und Obergeschoss sorgen für ein Maximum an natürlichem Lichteinfall und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen und Außen.

Barrierefreier Komfort: Alle Wohneinheiten verfügen über moderne Badezimmer mit bodenebenen Duschen.

Sämtliche Bäder sind als Tageslichtbäder konzipiert – für optimale Belüftung und eine helle Atmosphäre.

Die Wohnung im Erdgeschoss ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die modernes Design mit Markengeräten vereint.

In allen Wohnräumen sowie im Untergeschoss wurde ein langlebiger, hochwertiger Vinylboden verlegt, der durch seine Optik und angenehme Haptik überzeugt.

Die Flurbereiche im Keller sind pflegeleicht und funktional gefliest.

Effizienz & Neubau-Standard: Dank der Kernsanierung 2023-2025 und der Energieklasse A genießen Sie und Ihre Mieter oder auch Sie als Eigennutzer modernsten Standard bei minimalen Energiekosten.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Alexander Tokodi

69245 Bammental

+49170 2605 112

Erlaubnis nach § 34c GewO erteilt durch IHK Rhein-Neckar

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Walldorf.

Diese Adresse vereint die Ruhe eines etablierten Wohnviertels mit der unmittelbaren Nähe zu den wirtschaftlichen Motoren der Region sowie Kindergärten, Schulen, Segelflugplatz und Einrichtungen des tägl. Bedarfs.

Walldorf ist weltweit bekannt als Hauptsitz der SAP SE. Von Ihrer neuen Haustür aus erreichen Sie den SAP-Campus sowie weitere globale Player wie Heidelberger Druckmaschinen in wenigen Minuten. Die Anbindung an das Fernstraßennetz ist exzellent: Über das nahegelegene Autobahnkreuz Walldorf (A5/A6) sind Städte wie Heidelberg, Mannheim und Karlsruhe in kürzester Zeit erreichbar.

Alles für den täglichen Bedarf liegt in greifbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Apotheken sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Familienfreundlichkeit: Kindergärten und alle Schulformen (inkl. Gymnasium) befinden sich direkt vor Ort und genießen einen hervorragenden Ruf.

Sport & Erholung: Ob das beliebte AQWA Bäderpark, der Tierpark oder die zahlreichen Sportvereine (Walldorf bietet ein Freizeitangebot auf höchstem Niveau).

Natur pur: Die umliegenden Wald- und Wiesenflächen laden zu ausgiebigen Spaziergängen oder Radtouren ein.

Das Haus liegt auf einem gut geschnittenen und geschickt genutzten Grundstück mit drei eigenen Stellplätzen was ein absolut seltener Luxus in dieser zentralen Lage ist. Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern und einer angenehmen, ruhigen Atmosphäre.

Zusatz: Da Walldorf eine sehr reiche Gemeinde ist (hohe Gewerbesteuereinnahmen), sind die Kinderbetreuungsgebühren oft niedriger und die öffentlichen Einrichtungen besser ausgestattet als in Nachbarorten. Super besonders für junge Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	37,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Hausansicht (Westseite)

Exposé - Galerie



Hausansicht (Haupteingang)



Luft-Wärmepumpe (2024)



Küche (EG)

Exposé - Galerie



Duschbad (EG)



Zimmer 1 (DG)

Exposé - Galerie

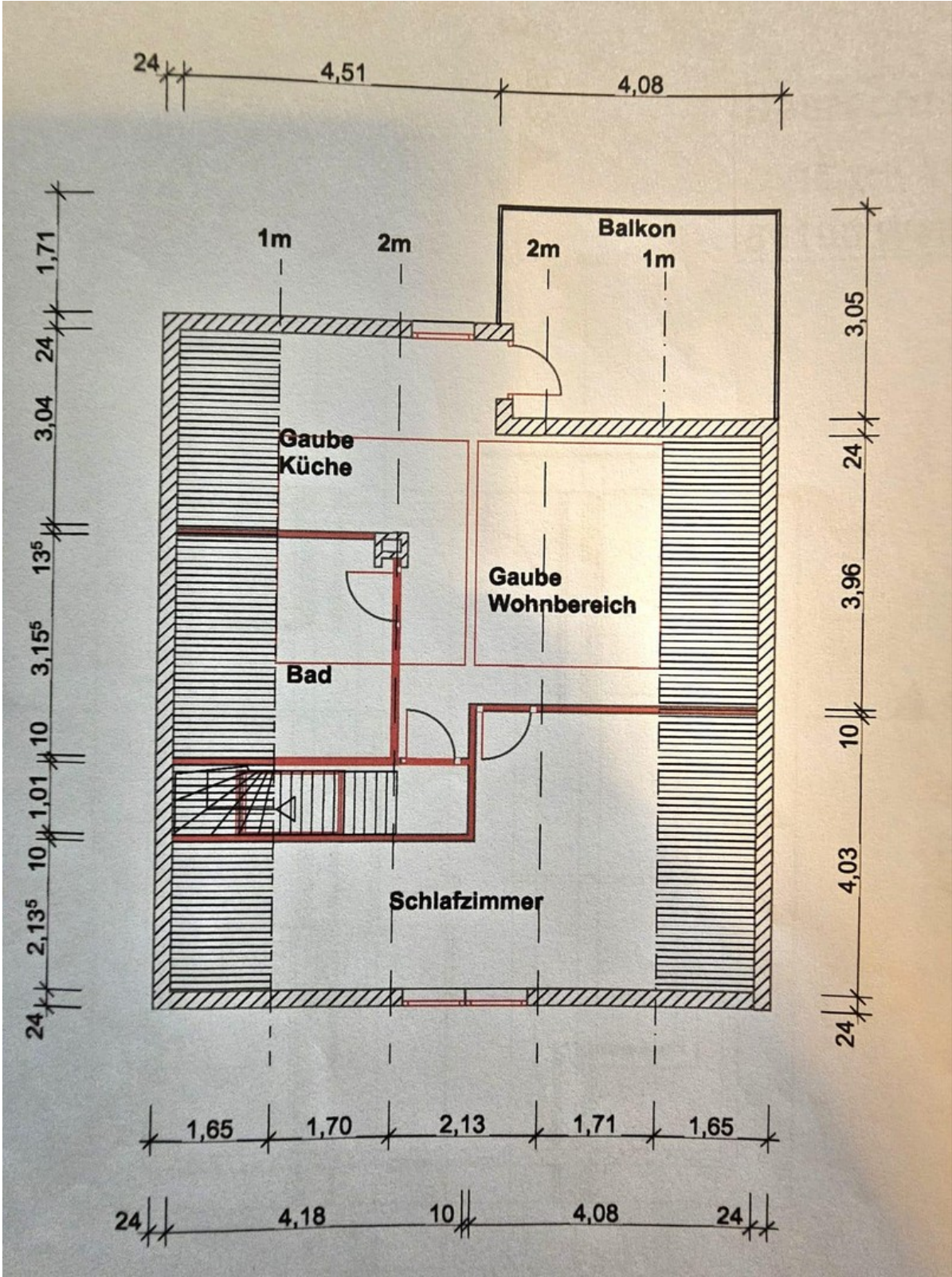


Zimmer 2 (DG)

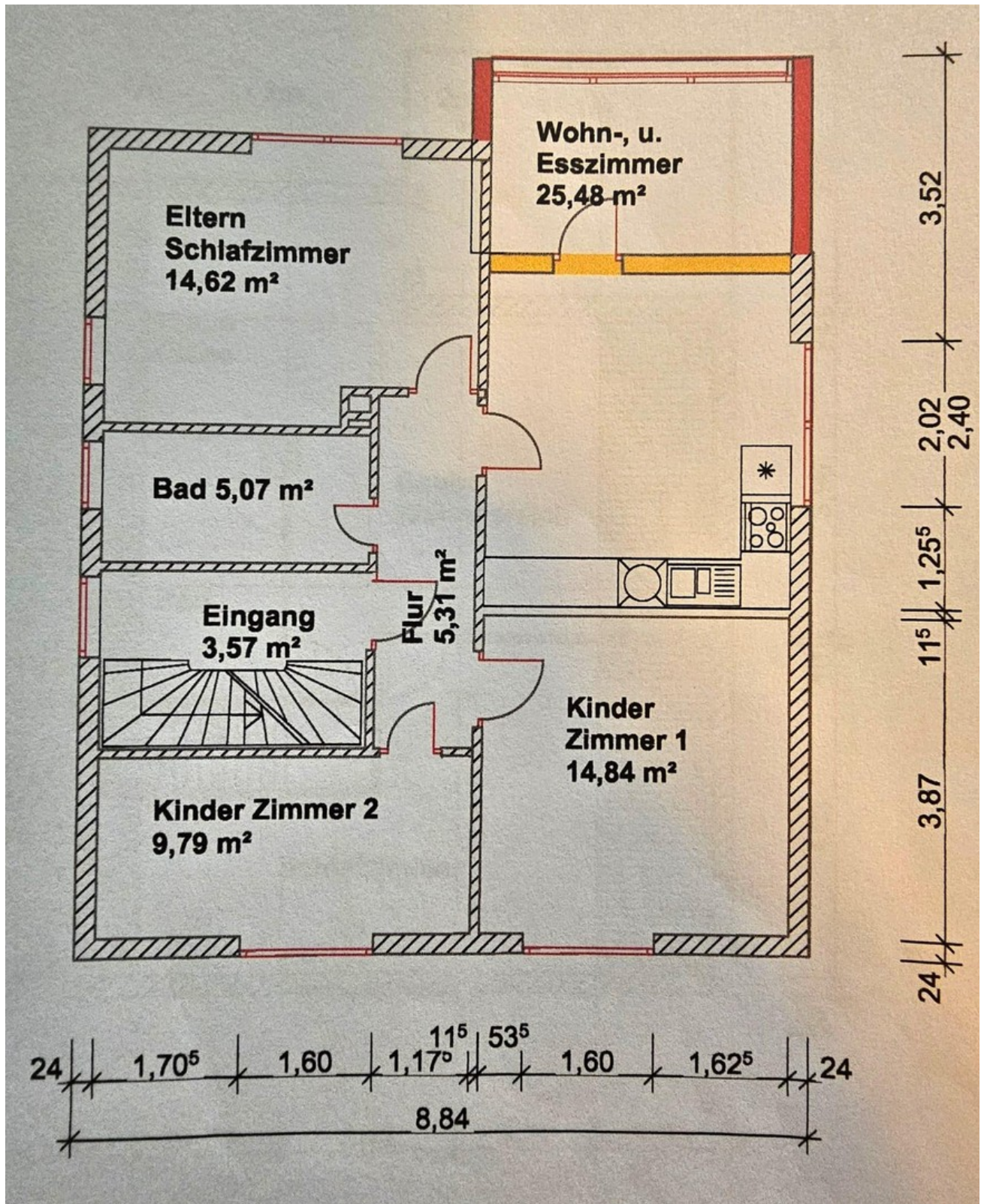


Badezimmer

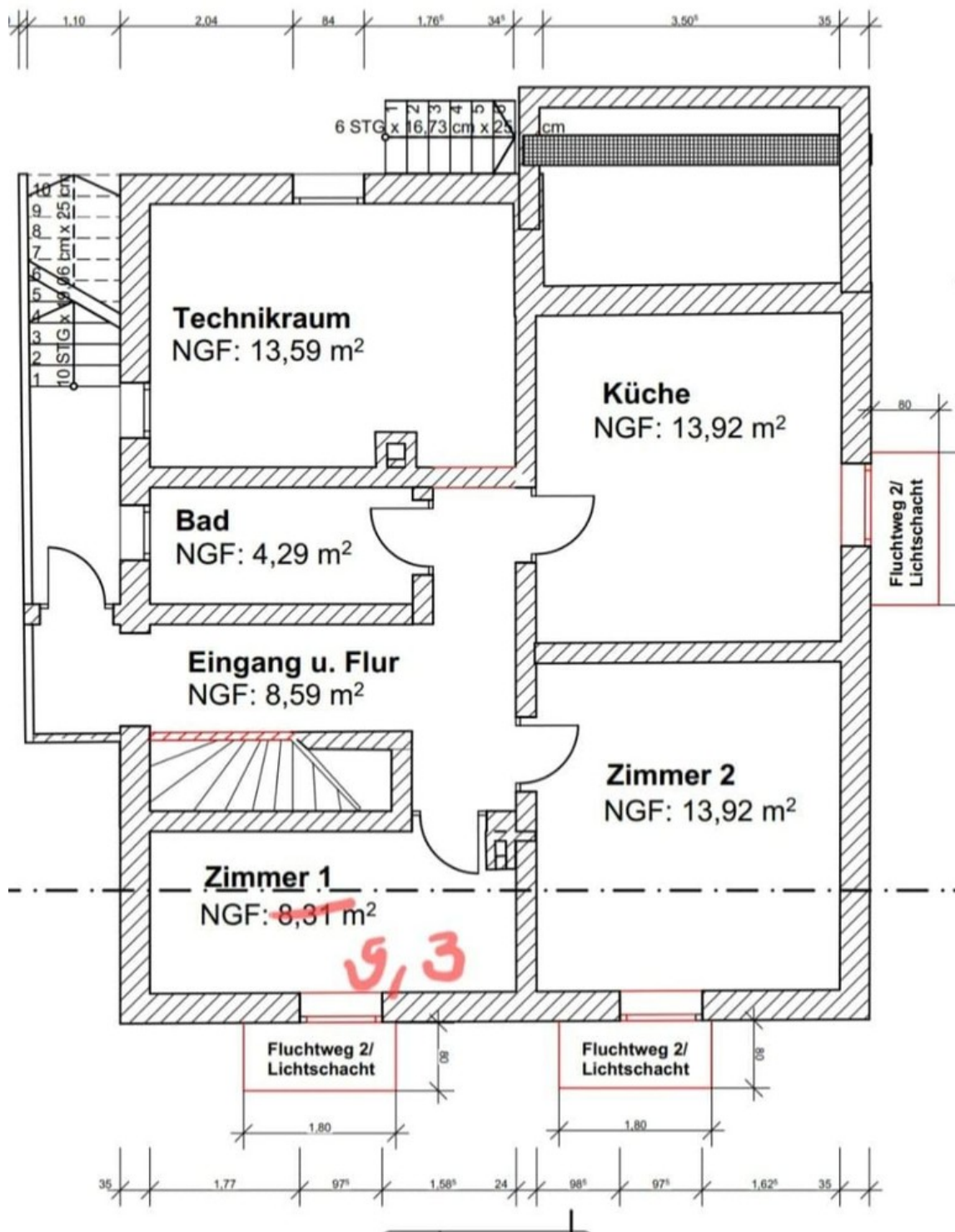
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

