

# Exposé

## Reihenhaus in Walldorf

**Stilvolles Reihemittelhaus für Individualisten - modern  
und energieeffizient**



Objekt-Nr. OM-457680

**Reihenhaus**

Verkauf: **699.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Link

69190 Walldorf  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	203,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	171,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses außergewöhnliche Wohnhaus stammt aus dem Jahre 1968, wurde aber 2021 einer umfassenden Kernsanierung/Umbau

unterzogen. Das Ergebnis ist ein modernes und stilvolles Wohnen mit einer separat zugänglichen Einliegerwohnung. Die Hauptwohnung im EG besticht durch ihre Bauweise in verschiedenen Ebenen, hohe Decken und Sichtbalken. Die offene Raumgestaltung schafft ein weitläufiges und einladendes Ambiente.

Detaillierte Beschreibung der Wohnung im EG:

Rd. 115 m<sup>2</sup> moderner Wohnraum

Großer, offener Wohn-Essbereich mit offener Küche und Kochinsel

Badezimmer mit Badewanne und Duschbereich

Abstellkammer

Pflegeleichte Fliesen in Holzoptik

Fußbodenheizung

Solarthermie mit 15 m<sup>2</sup> Solarfläche

Balkonkraftwerk mit 700 Watt Leistung

Entkalkungsanlage

Neueste Heizungstechnik mit Wärmepumpe kompatibel

1000 Liter Pufferspeicher

Genießen Sie intime Privatsphäre in Ihrem uneinsehbaren Garten. Hier können Sie mit Familie und Freunden entspannen und gemütliche Abende erleben.

Ein weiteres High Light gefällt:

Der Starkstromanschluss liegt bereits im Garten und wartet auf Ihren Whirlpool / Sauna.

Ihnen sind 115m<sup>2</sup> Wohnfläche zu klein? Mit wenigen Anpassungen können Sie beide Wohnungen miteinander verbinden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Wohnung im OG mit rd. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist derzeit vermietet und hat einen separaten Zugang.

Die Einliegerwohnung im OG ist wie folgt aufgeteilt und ausgestattet:

Gemütliche 2 Zimmer mit rd. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Offenes Wohnkonzept: Wohnen-Essen-Küche,

separates Schlafzimmer.

Pflegeleichter Fliesenboden in Holzoptik

Überdachter Balkon

Klimaanlage jeweils im Schlaf- und im Wohnzimmer

Diese Einheit ist voll möbliert incl. kompletter Küchen- und Wohnungsausstattung.

## **Lage**

Die Wohneinheit liegt in zentraler und doch ruhiger und gefragter Ortskernlage von Walldorf.

Sämtliche Versorgungseinrichtungen, div. Einzelhandelsgeschäfte und Restaurants sind zu Fuß erreichbar.

Familien finden in Walldorf sämtliche Schulsysteme und mehrere Kindergärten sowie ein Schwimmbad und einen Tierpark vor.

Walldorf verfügt aufgrund seiner geografischen Lage über eine hervorragende Verkehrsanbindung:

VRN-Bus, Zuganbindung, direkte Lage zur B3 und B39.

Pendler haben mit der unmittelbaren Nähe zum Walldorfer-Autobahnkreuz beste Anbindungen zu vielen Städten der Metropolregion wie Heidelberg, Mannheim, Ludwigshafen, Karlsruhe und Frankfurt.

Auch unzählige Vereine unterstützen die hohe Lebensqualität in dieser Region.

Der perfekte Lebensstandort für Paare und Familien.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	112,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Aussicht vom Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Aufgang zum Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Blick von Ess- in Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Trennung Ess-/Wohnbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Küche

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche Einliegerwohnung



Esszimmer Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Einliegerwohnung



Bad Einliegerwohnung

# Exposé - Galerie



Garten



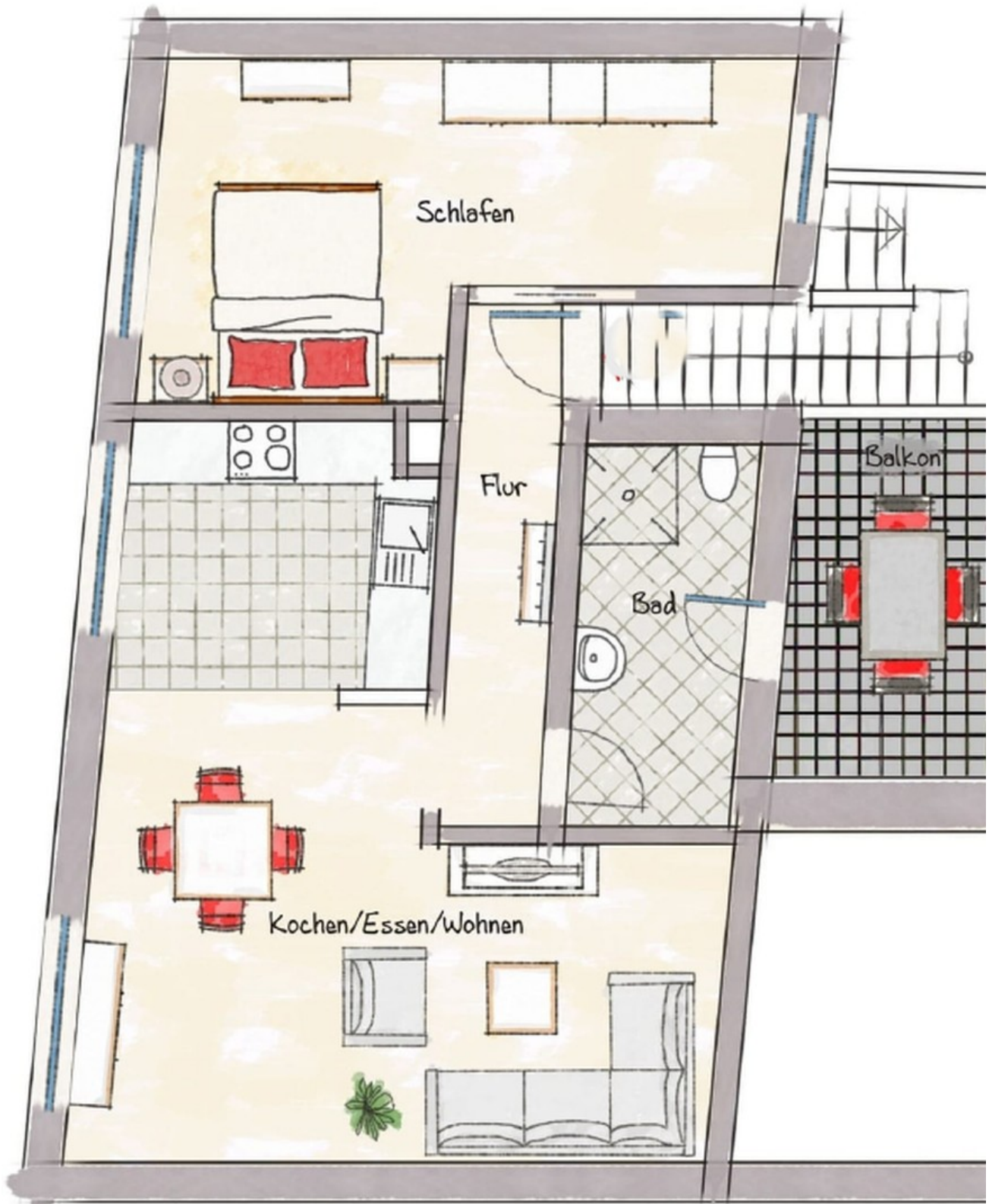
Garten

# Exposé - Galerie



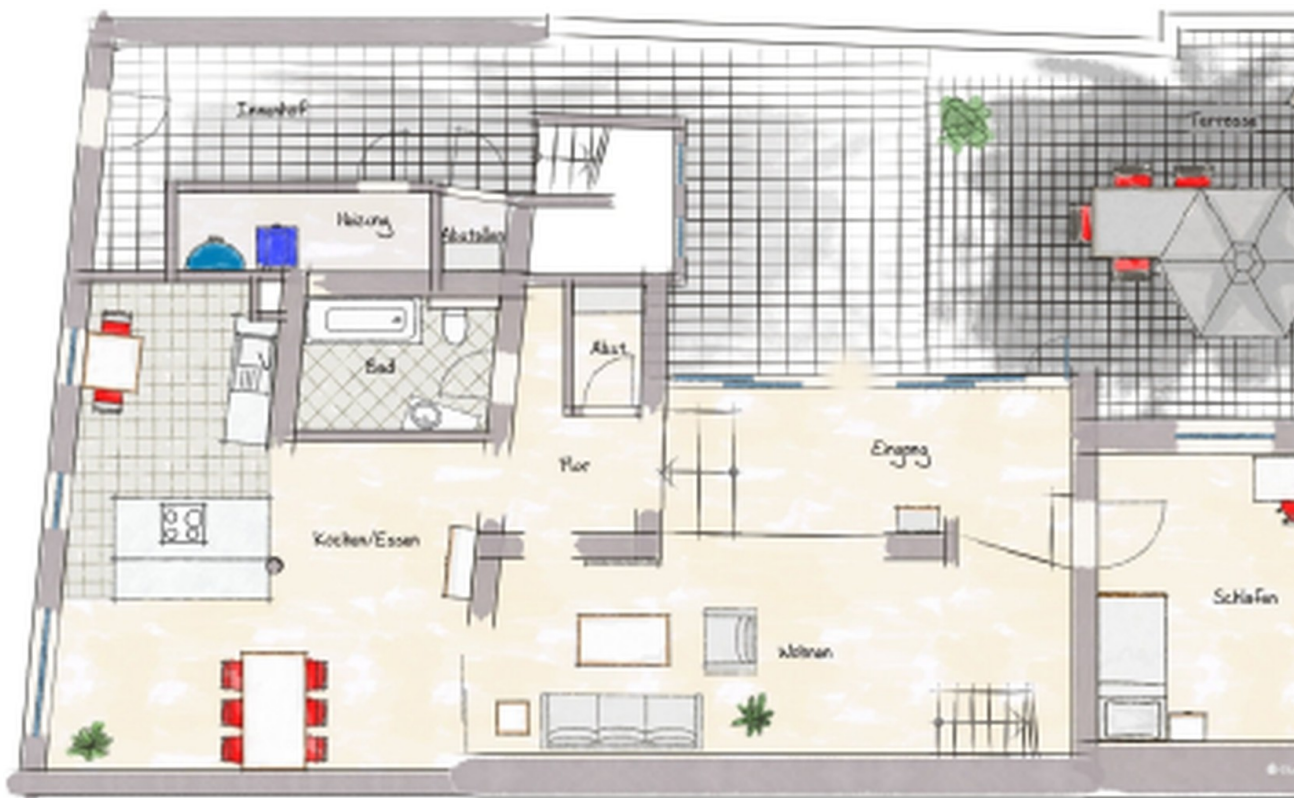
Blick auf Balkon Einliegerw.

# Exposé - Grundrisse



Einliegerwohnung

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoßwohnung