

Laudenbach

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Terrasse und zauberhaftem Garten

Número de propiedad: 24239553



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 399.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 122 m² • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

De un vistazo

Número de propiedad	24239553	Precio de compra	399.000 EUR
Superficie habitable	ca. 122 m ²	Piso	Planta baja
Habitaciones	3	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2023
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1913	Método de construcción	Sólido
		Espacio utilizable	ca. 11 m ²
		Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Demanda de energía final	45.00 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	09.07.2034	Clase de eficiencia energética	A
Fuente de energía	Bomba de calor aire-agua	Año de construcción según el certificado energético	1988

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenschach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propiedad



Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

Una primera impresión

Zum Verkauf steht eine charmante Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m². Diese stilvolle Wohnung befindet sich in einem Dreifamilienhaus. Das Baujahr ist zwar 1913, dies betrifft aber nur ca. 40 % von der Immobilie, weitere ca. 10 % wurden von 1948-1956 angebaut und die restlichen ca. 50 % wurden im Jahr 1988 erstellt. Die Immobilie beeindruckt durch ihren gepflegten Zustand und den großzügigen Garten. Die Wohnung umfasst drei Zimmer, darunter einen lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich mit einem gemütlichen Kamin, der an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Zwei großzügige Schlafzimmer bieten ausreichend Raum für erholsame Nächte. Eines der Schlafzimmer verfügt über direkten Zugang zur Terrasse, auf der Sie die warmen Sommertage entspannt genießen können. Von der Terrasse aus gelangen Sie in den liebevoll gestalteten Garten, der vielfältige Möglichkeiten für Ihre persönliche Gartengestaltung bietet und als zusätzlicher Erholungsraum dient. Die Küche, die ebenfalls Zugang zur Terrasse bietet, ist funktional ausgestattet und eignet sich ideal für gesellige Kochabende. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum. Das helle Tageslicht-Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und überzeugt durch seine praktische Funktionalität. Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgt. Für zusätzlichen Komfort sorgt das Gäste-WC. Zudem gehört zur Wohnung ein Kellerraum, der weiteren praktischen Stauraum bietet. Insgesamt präsentiert sich die Erdgeschosswohnung in einer einladenden und gepflegten Atmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung machen sie zu einem idealen Zuhause für Singles, Paare oder kleine Familien. Die zentrale Lage des Mehrparteienhauses bietet eine hervorragende Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel. Zudem lädt die grüne Umgebung zu entspannenden Spaziergängen und erholsamen Stunden im Freien ein. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

Detalles de los servicios

- Kamin
- Garten
- zwei Terrassen
- Fliesen
- Teppichboden
- Tageslicht-Badezimmer
- teilweise elektrische Rollläden
- Gäste-WC
- Luft-Wasser-Wärmepumpe

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

Todo sobre la ubicación

Laudenbach, idyllicamente ubicada en un paisaje pintoresco de verdes prados y bosques circundantes, se encuentra en la calle Bergstraße en Baden-Württemberg. Esta encantadora ubicación se extiende entre las ciudades de Weinheim y Heppenheim, dos lugares encantadores en la región. El municipio se caracteriza por una armoniosa combinación de naturaleza y comodidades civiles. La infraestructura local está bien desarrollada y ofrece a los residentes una excelente calidad de vida. Laudenbach cuenta con una escuela primaria, tres jardines de infancia y diversas opciones de compra, que sirven como base para una comunidad vibrante. El entorno natural ofrece no solo un paisaje pintoresco, sino también oportunidades para actividades al aire libre y recreación. La conexión directa con la carretera federal B3 es un plus adicional que mejora la accesibilidad de Laudenbach. En unos 10 minutos de viaje se llega a Heppenheim, una ciudad con encanto histórico. Desde allí, las ciudades metropolitanas de Mannheim, Heidelberg y Darmstadt son accesibles en unos 30 minutos en coche. Esta favorable conexión de transporte permite a los residentes de Laudenbach disfrutar de una fácil accesibilidad a centros urbanos y abre una amplia gama de posibilidades profesionales y culturales.

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24239553 - 69514 Laudenbach

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1 Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com