

Laudenbach

Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Terrasse und zauberhaftem Garten

CODE DU BIEN: 24239553



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 122 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24239553
Surface habitable	ca. 122 m ²
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1913

Prix d'achat	399.000 EUR
Type	Rez de chaussée
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 11 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation d'énergie	45.00 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.07.2034	Classement énergétique	A
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique		

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

Tout sur l'emplacement

Laudenbach, idyllisch eingebettet in eine malerische Landschaft aus grünen Wiesen und umgebenden Wäldern, befindet sich an der nördlichen Bergstraße in Baden-Württemberg. Diese reizvolle Lage erstreckt sich zwischen den Städten Weinheim und Heppenheim, zwei charmanten Orten in der Region. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine harmonische Verbindung von Natur und zivilen Annehmlichkeiten aus. Die lokale Infrastruktur ist gut ausgebaut und bietet den Bewohnern eine ausgezeichnete Lebensqualität. Laudenbach verfügt über eine Grundschule, drei Kindergärten und diverse Einkaufsmöglichkeiten, was die Grundlagen für eine lebendige Gemeinschaft schafft. Die umliegende Natur bietet nicht nur eine malerische Kulisse, sondern auch Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten und Erholung. Die direkte Anbindung an die Bundesstraße B3 ist ein zusätzliches Plus, das die Erreichbarkeit von Laudenbach weiter verbessert. Innerhalb von etwa 10 Minuten Fahrt gelangt man nach Heppenheim, einer Stadt mit historischem Flair. Von dort aus sind die Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt mit dem Auto in ungefähr 30 Minuten erreichbar. Diese günstige Verkehrsanbindung ermöglicht den Bewohnern von Laudenbach eine bequeme Erreichbarkeit urbaner Zentren und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für Beruf und kulturelle Veranstaltungen.

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24239553 - 69514 Laudenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com