

Laudenbach

# Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Terrasse und zauberhaftem Garten

**CODICE OGGETTO: 24239553**



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PREZZO D'ACQUISTO: 399.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239553	Prezzo d'acquisto	399.000 EUR
Superficie netta	ca. 122 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano terra
Vani	3	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Camere da letto	2	Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Bagni	1	Stato dell'immobile	Curato
Anno di costruzione	1913	Tipologia costruttiva	massiccio
		Superficie lorda	ca. 11 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo energetico	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	09.07.2034	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1988

CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine charmante Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 122 m<sup>2</sup>. 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.

**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

## Dettagli dei servizi

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

**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.7.2034. Endenergiebedarf beträgt 45.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

**CODICE OGGETTO: 24239553 - 69514 Laudenbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)