

Laudenbach

# Lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit Terrasse und zauberhaftem Garten

Número da propriedade: 24239553



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

PREÇO DE COMPRA: 399.000 EUR • ÁREA: ca. 122 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Numa vista geral

Número da propriedade	24239553	Preço de compra	399.000 EUR
Área	ca. 122 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	3	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 11 m <sup>2</sup>
Ano de construção	1913	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Bomba de calor ar-água	Procura final de energia	45.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	09.07.2034	Classificação energética	A
Aquecimento	Bomba de calor ar-água		

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



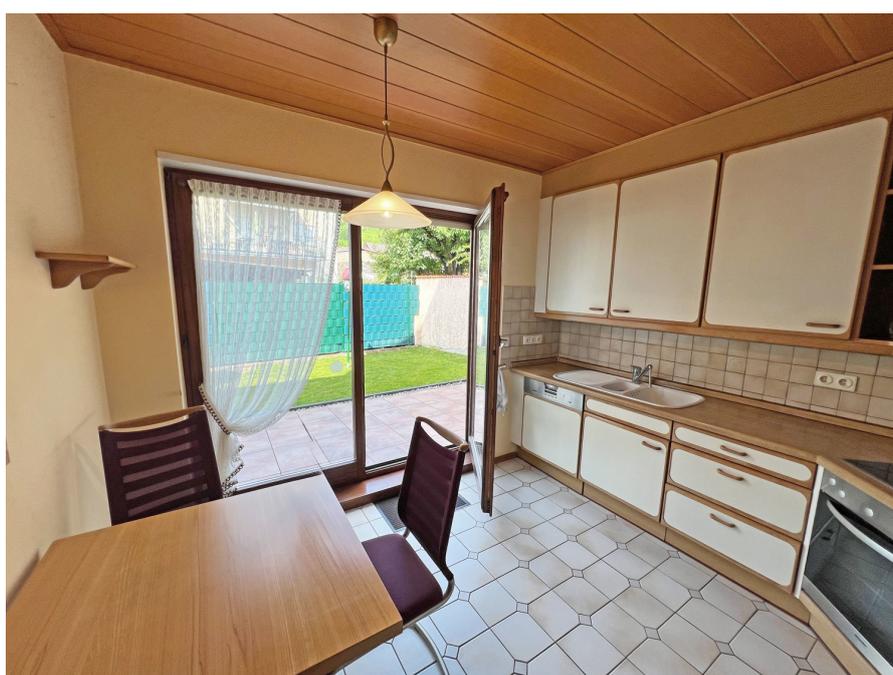
Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## O imóvel



Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Tudo sobre a localização

Laudenbach, idyllicamente encaixada em uma paisagem pitoresca de verdes campos e arredores florestais, encontra-se na rua da montanha no norte de Baden-Württemberg. Esta interessante localização estende-se entre as cidades de Weinheim e Heppenheim, dois charmosos locais na região. O município caracteriza-se por uma harmoniosa conexão entre natureza e comodidades locais. A infraestrutura é bem desenvolvida e oferece aos moradores uma excelente qualidade de vida. Laudenbach dispõe de uma escola primária, três jardins de infância e diversas opções de compras, que são a base para uma comunidade vibrante. A natureza circundante oferece não apenas uma paisagem pitoresca, mas também oportunidades para atividades ao ar livre e recreação. A conexão direta com a estrada federal B3 é um adicional que melhora a acessibilidade de Laudenbach. Em cerca de 10 minutos de viagem chega-se a Heppenheim, uma cidade com um charme histórico. De lá, as metrópoles de Mannheim, Heidelberg e Darmstadt são alcançáveis em cerca de 30 minutos de carro. Esta conveniente conexão de transporte permite aos moradores de Laudenbach um acesso fácil a centros urbanos e abre diversas possibilidades para trabalho e eventos culturais.

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24239553 - 69514 Laudenbach

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)