

Ladenburg

Hochwertige Eigentumswohnung in gepflegtem Zustand – ideale Renditechance

Property ID: 25239634



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 280.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,14 m² • ROOMS: 2

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

At a glance

Property ID	25239634
Living Space	ca. 70,14 m ²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1988
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	280.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2021
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Fireplace, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.02.2029
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	118.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1988

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

The property



Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

The property



Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

The property



Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

The property



Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

The property



Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

A first impression

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1988 und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Details, die komfortables Wohnen garantieren.

Die Wohnfläche von ca. 70,14 m² verteilt sich auf zwei großzügig geschnittene Zimmer: einen weitläufigen Wohn- und Essbereich sowie ein behagliches Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht, während der hochwertige Marmorfußboden den gehobenen Anspruch der Wohnung unterstreicht.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die 2020 modernisiert wurden und unterschiedliche Ausrichtungen bieten – ideal, um zu verschiedenen Tageszeiten den Außenbereich zu genießen. Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Für gemütliche Stunden sorgt der elegante Kamin im Wohnzimmer, der an kühlen Tagen eine wohlige Atmosphäre schafft. Die moderne Einbauküche von Siematic mit hochwertigen Miele-Geräten (Neuanschaffung ca. 26.000 €) verbindet Funktionalität und edles Design – ein idealer Ort, um kulinarische Ideen umzusetzen.

Das Badezimmer ist zeitlos modern gestaltet mit einer großen Badewanne.

Weitere Annehmlichkeiten: ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz, ein praktischer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Die Wohnung wird über eine moderne Gaszentralheizung beheizt, die im Jahr 2021 erneuert wurde. Auf dem Dach sorgt eine Photovoltaik-Anlage für einen nachhaltigen und effizienten Energieverbrauch.

Das gesamte Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Eigentümerin hat das Objekt fortlaufend instandgehalten und weiterentwickelt. Die derzeitige Eigentümerin möchte die Wohnung auch nach der Veräußerung weiterhin selbst bewohnen. In Absprache mit dem neuen Eigentümer wäre sie bereit, eine Nettokaltmiete von ca. 1.070,00 € zzgl. Nebenkosten zu entrichten. Dadurch ergibt sich für den Käufer eine hohe Planungssicherheit sowie eine sofortige Rendite.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

Details of amenities

- hochwertiger Marmorfußboden
- Zwei Balkone
- elektrische Rollläden
- Markise
- Kamin
- hochwertige Einbauküche von Siematic mit Miele Geräten (NP: ca. 26.000 Euro)
- TG- Stellplatz
- PV-Anlage auf dem Dach
- Wasserenthärtungsanlage
- Trockenraum
- Kellerraum

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

All about the location

Diese charmante Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig zentral gelegenen Wohngegend von Ladenburg. Die Umgebung überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Grünflächen und Parks in der Nähe laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die Nachbarschaft ist gepflegt, familienfreundlich und besticht durch eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur historischen Altstadt Ladenburgs mit ihren malerischen Gassen, vielseitigen Gastronomieangeboten und kulturellen Highlights. Hier verbindet sich lebendige Geschichte mit modernem Lebenskomfort.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Mannheim oder Heidelberg. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind problemlos erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen rasch in die wichtigsten Wirtschaftszentren der Region. Damit eignet sich die Immobilie perfekt für Pendler oder alle, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten legen.

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25239634 - 68526 Ladenburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com