

Laudenbach

# Gemütliches Reihenmittelhaus mit Gartenidylle für die ganze Familie

CODICE OGGETTO: 25239626



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

PREZZO D'ACQUISTO: 529.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 214 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25239626 - 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: 25239626 - 69514 Laudenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25239626                 |
| Superficie netta    | ca. 137,2 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde              |
| Vani                | 5                        |
| Camere da letto     | 3                        |
| Bagni               | 1                        |
| Anno di costruzione | 1981                     |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage               |

|                                   |                                                                                 |
|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 529.000 EUR                                                                     |
| Casa                              | Villa a schiera centrale                                                        |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises       |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2022                                                                            |
| Stato dell'immobile               | Curato                                                                          |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                       |
| Caratteristiche                   | Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone |

CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato        |
| Riscaldamento                           | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 22.11.2032           |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 168.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | F                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1981                                |

CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



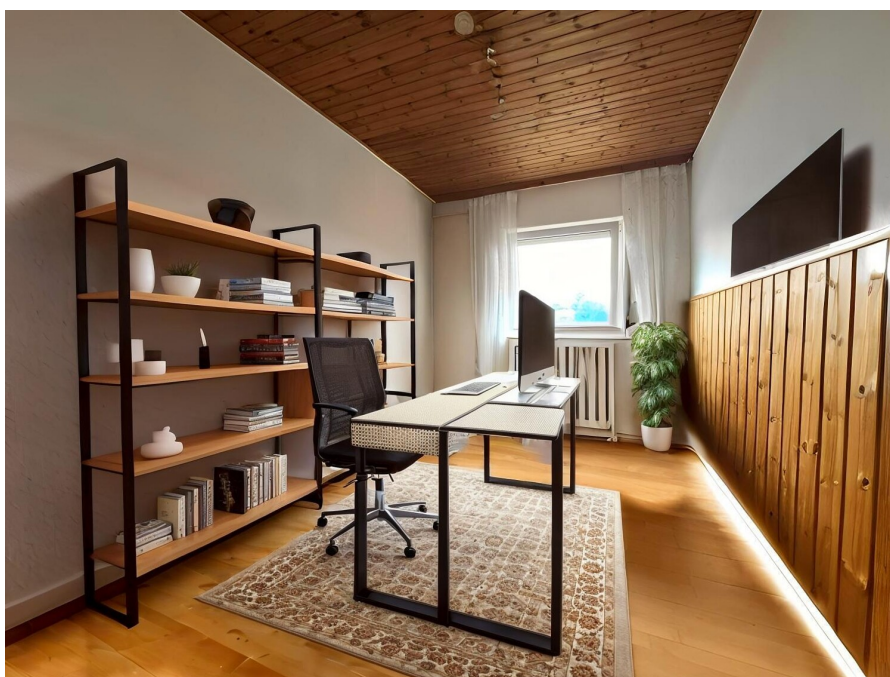
CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



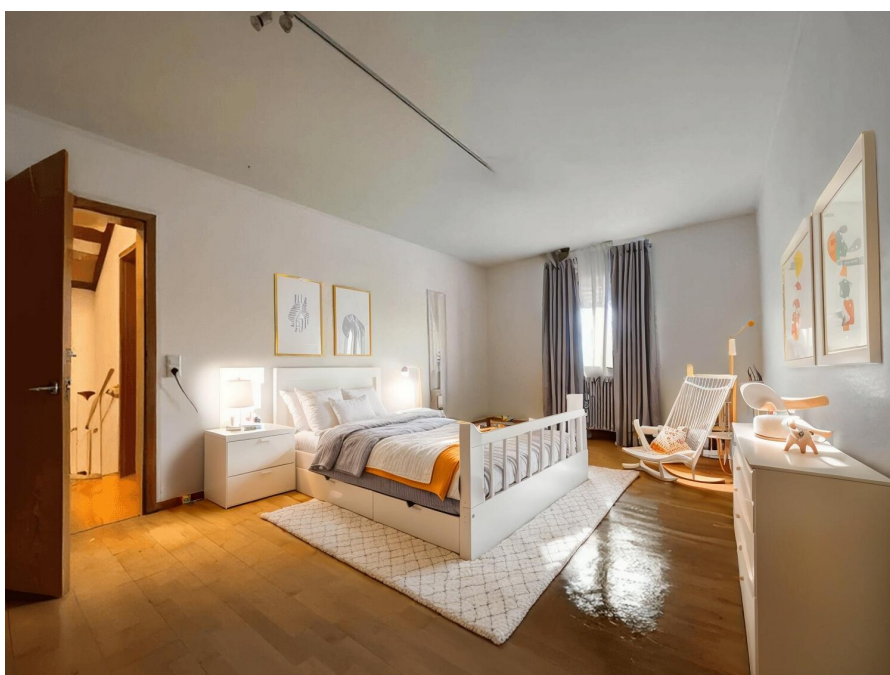
CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihennittelhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 137,2 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 214 m<sup>2</sup> überzeugt. Die Immobilie, die im Jahr 1981 erbaut wurde befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut proportionierte Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer, das im Jahre 2007 erneuert wurde. Besonders hervorzuheben ist das ausbaufähige Dachstudio, das als zusätzliches Gästezimmer, Büro oder Spielbereich genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Gäste-WC ein großzügiger Wohnbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Diese lädt zum Verweilen im Freien ein und schafft einen schönen Übergang zum Garten.

Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert und renoviert, was ihren gepflegten Zustand unterstreicht. 2011 wurden isolierverglaste Kunststofffenster sowie die Haustür erneuert. Zeitgemäße Renovierungen ab 2022 verleihen dem Haus eine frische Ausstrahlung und erhöhen den Wohnkomfort.

Praktische Aspekte wie eine Garage und ein Stellplatz direkt vor der Garage erleichtern den Alltag und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder als zusätzliche Abstellfläche. Der beheizte Hobbyraum im Keller stellt einen weiteren funktionalen Bereich dar, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

Ein Balkon ergänzt das Angebot an Freiflächen und bietet einen Platz, um die Abendstunden entspannt zu genießen. Die Lage des Hauses vereint die Vorteile urbanen Lebens mit der Ruhe einer Wohngegend, die jegliche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet.

Dieses Reihennittelhaus eignet sich ideal für Familien, die ein geräumiges und flexibles Wohnumfeld suchen – entweder zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Haus ist seit Juni 2024 vermietet. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, zu überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Dettagli dei servizi

- Garage
- Stellplatz vor Garage
- Gäste-WC
- Balkon und Terrasse
- beheizter Hobbyraum im Keller
- teilweise ausgebautes Dachstudio
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden im EG
- Markise

**CODICE OGGETTO: 25239626 - 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 berufliche und kulturelle Aktivitäten.

**CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODICE OGGETTO: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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