Laudenbach

# Gemütliche Wohnung mit Balkon und Stellplatz in ruhiger Lage

***Objektnummer: 24239518***

**KAUFPREIS:** 198.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 65 m$^2$ • **ZIMMER:** 2

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24239518 |
| Wohnfläche | ca. 65 m² |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Etage | 1 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1991 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 198.000 EUR |
| Wohnung | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 0 m² |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Balkon |

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL |
| Energieausweis gültig bis | 29.04.2028 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | VERBRAUCH |
| Endenergie-verbrauch | 104.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine Wohnung im 1. Obergeschoss, die sich in einem gepflegten 5 Parteienhaus aus dem Baujahr 1992, befindet. Mit einer Wohnfläche von ca. 65 m² verteilt auf 2 ZKBB. Darunter ein gemütlichen Wohn-Essbereich, sowie ein großzügiges Schlafzimmer. Durch den Flur gelangt man in den lichtdurchfluteten Wohn- und Essbereich, der mit Laminat ausgestattet ist und direkten Zugang zum angrenzenden Balkon aufweisen kann. Hier können Sie die Sonne genießen und dem Alltag entfliehen. Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Tageslicht-Badezimmer, welches mit einer Badewanne ausgestattet ist. Diese ermöglicht es Ihnen, nach einem stressigen Tag zur Ruhe zu kommen. Eine praktische Waschküche im Keller des Hauses trägt zu zusätzlichem Komfort bei und erleichtert den Alltag. Ein Außenparkplatz direkt vor dem Haus ist ebenfalls vorhanden. Zudem besticht der Außenbereich durch einen liebevoll gepflegten Garten, der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die Wohnung zeichnet sich durch ihre zentrale Lage aus, welche eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants in der Nähe gewährleistet. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie in einem gepflegten Zustand. Sie eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine praktische und gemütliche Bleibe suchen. Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung vor Ort selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Ausstattung und Details

-Laminat
-Stellplatz
-Balkon
-Tageslicht-Badezimmer
-Waschküche
-Keller

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Alles zum Standort

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.

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 29.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 104.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 24239518 - 69514 Laudenbach**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com