

Ladenburg

# Hochwertige Eigentumswohnung in gepflegtem Zustand – ideale Renditechance

Objektnummer: 25239634



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

KAUFPREIS: 280.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70,14 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

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

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25239634                 |
| Wohnfläche   | ca. 70,14 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 2                        |
| Schlafzimmer | 1                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1988                     |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage           |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 280.000 EUR                                                               |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2021                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Kamin, Einbauküche, Balkon                                                |

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 118.00 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 07.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D                 |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1988              |

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Ausstattung und Details

- 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

**Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg**

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.2.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25239634 - 68526 Ladenburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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