

Laudenbach

Centrally located apartment building with sunny balconies and commercial hall!

Property ID: 25133849



PURCHASE PRICE: 828.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 289 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.225 m²

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

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

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

At a glance

Property ID	25133849	Purchase Price	828.000 EUR
Living Space	ca. 289 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	10	Construction method	Solid
Bedrooms	6	Usable Space	ca. 225 m ²
Bathrooms	4	Equipment	Balcony
Year of construction	1993		

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Electricity	Final Energy Demand	112.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.03.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1993

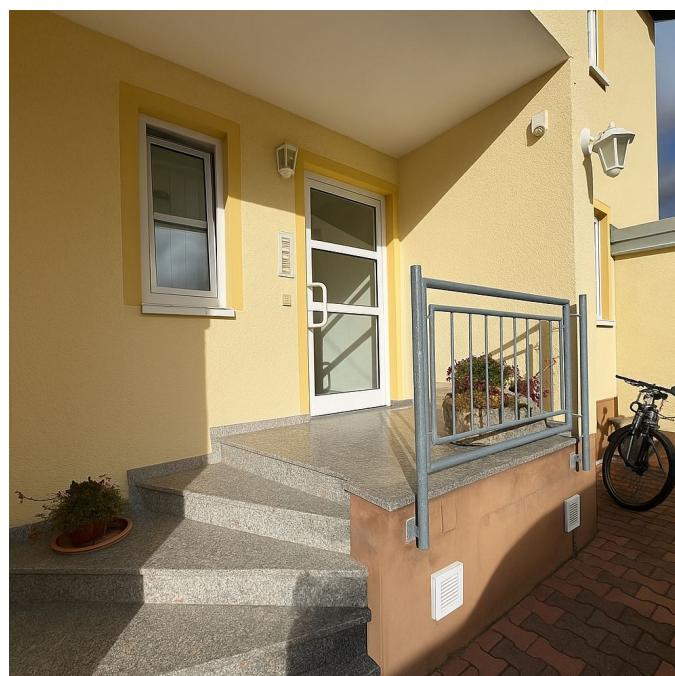
Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

The property



Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

The property



Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

A first impression

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 überzeugt durch eine großzügige Raumauflistung auf insgesamt ca. 289 m² Wohnfläche. Das Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 1.225 m² großen Grundstück und vereint komfortables Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten durch die im Hof gelegene Gewerbehalle mit ca. 225 m².

Das Mehrfamilienhaus ist in vier abgeschlossene Wohneinheiten gegliedert. Die Wohnungen im Erd- sowie Obergeschoss sind schnittidentisch, hier erwartet Sie jeweils eine attraktive 3-Zimmerwohnung mit Balkon und einer Fläche von etwa 89 m². Die Wohnung bietet helle, lichtdurchflutete Wohnräume und direkten Zugang zum sonnig ausgerichteten Balkon mit Südlage – ein idealer Ort zum Entspannen im Freien. Die Dachgeschosswohnung umfasst ca. 56 m² mit 2 Zimmern und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Untergeschoss verfügt über eine weitere 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 m², welche über einen eigenen Hauseingang verfügt.

Alle Wohnungen haben einen eigenen Kellerraum, welcher zusätzlichen Stauraum bieten. Für den Komfort der Bewohner steht zum Teil ein eigener Stellplatz oder eine Garage zur Verfügung. Die Ausstattung der Wohnungen zeichnet sich durch eine helle Wohnatmosphäre und durchdachten Grundrisse aus. Die Nachspeicherheizung sorgt für eine zuverlässige und gleichmäßige Beheizung der Räume.

Eine Besonderheit der Immobilie stellt die integrierte Gewerbehalle dar, die auf ca. 225 m² Nutzfläche vielseitige Möglichkeiten für unternehmerische Aktivitäten bietet. Ob als Lagerfläche, Werkstatt oder Produktionsstätte – die Halle befindet sich direkt hinter dem Wohnhaus und ermöglicht kurze Wege sowie eine flexible Nutzung. Alle Einheiten des Objekts sind aktuell vermietet, die Jahresnettomiete beträgt derzeit ca. € 36.000,-.

Die Ausstattungsqualität entspricht modernen Ansprüchen und trägt zum angenehmen Wohnkomfort bei. Die gepflegten Außenanlagen runden das Gesamtbild ab und bieten ausreichend Platz für gemeinschaftliche Aktivitäten oder individuelle Gestaltungsmöglichkeiten im Grünen.

Das Objekt liegt in einer gefragten Wohngegend, die durch ihre gute Erreichbarkeit und ausgewogene Infrastruktur besticht. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen sowie Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befinden sich in unmittelbarer Nähe. Mit dieser Immobilie eröffnen sich vielfältige Perspektiven für Eigennutzer mit Bedarf an Gewerbefläche ebenso wie für Investoren – überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses



VON POLL
REAL ESTATE

besonderen Angebots und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

Details of amenities

- helle, lichtdurchflutete Wohnräume
- Balkone mit Südlage
- jede Wohnung ein Kellerraum
- jede Wohnung ein Stellplatz oder Garage

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

All about the location

Laudenbach liegt eingebettet in Wiesen und Wäldern an der nördlichen Bergstraße, schön gelegen zwischen Weinheim und Heppenheim. Die Gemeinde verfügt über eine Grundschule, drei Kindergärten und gute Einkaufsmöglichkeiten, wodurch eine ausgezeichnete Infrastruktur entstanden ist. Durch die direkte Anbindung an die B3 ist man in ca. 10 min. in Heppenheim, von wo man in ca. 30 Minuten die Metropolenstadt Mannheim, Heidelberg und Darmstadt mit dem Pkw erreicht.

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 112.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.
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 Geldwäschegegesetz 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.

Property ID: 25133849 - 69514 Laudenbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: bensheim@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com