Laudenbach

Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in begehrter Wohngegend

Property ID: 24239568

PURCHASE PRICE: 849.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 217 m^2 • **ROOMS:** 6 • **LAND AREA:** 330 m^2

Property ID: 24239568 - 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: 24239568 - 69514 Laudenbach

At a glance

Property ID	24239568
Living Space	ca. 217 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	2015
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	849.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	01.02.2026
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	44.70 kWh/m²a
Energy efficiency class	A
Year of construction according to energy certificate	2015

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

The property

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

A first impression

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2015 bietet auf rund 217 m² Wohnfläche und einem ca. 330 m² großen Grundstück ein stilvolles, komfortables Zuhause. Mit sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, ist sie perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und ein gehobenes Wohnambiente schätzen.

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser großzügige, lichtdurchflutete Raum zeichnet sich durch seine Offenheit und die harmonische Verbindung zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten aus. Hier können Sie die Sonne genießen oder entspannte Stunden verbringen. Ein moderner Kaminofen sorgt im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre, während die angrenzende, offene Küche mit hochwertiger Einbauküche den Mittelpunkt des Familienlebens bildet.

Praktisch ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Gäste-WC. Zudem gibt es einen Hauswirtschaftsraum, der ideal für die Unterbringung von Haushaltsgeräten und zur Organisation Ihres Alltags ist.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer. Besonders komfortabel ist das Hauptschlafzimmer mit eigenem Ankleideraum, der viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Die beiden Kinderzimmer sind geräumig und mit edlem Parkett ausgelegt, was den hochwertigen Charakter des Hauses unterstreicht. Das moderne Badezimmer überzeugt mit stilvollen Fliesen und einer barrierefreien Dusche.

Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum mit einem weiteren Schlafzimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Zudem gibt es ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der den Wohnkomfort im Dachgeschoss ergänzt.

Das gesamte Haus ist mit elektrischen Rollläden und dreifachverglasten Fenstern ausgestattet, die sowohl für eine erhöhte Energieeffizienz als auch für Sicherheit sorgen. Eine Fußbodenheizung in allen Etagen schafft ein angenehm warmes Raumklima. Zwei Markisen auf der Terrasse bieten optimalen Sonnenschutz und laden zu entspannten Stunden im Garten ein.

Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und einen

zusätzlichen Stellplatz, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten.

Die Immobilie befindet sich in Laudenbach, einer charmanten Gemeinde an der Bergstraße. Hier genießen Sie eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, was diese Lage besonders attraktiv macht.

Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und großzügigen Zuhause sind, bietet diese Doppelhaushälfte alles, was Sie sich wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Objekt überzeugen.

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

Details of amenities

- Fliesen
- Parkett
- Terrasse
- Garten
- Gäste- WC
- barrierefreie Dusche
- Einbauküche
- HWR
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Abstellkammer
- Ankleideraum
- Garage
- Stellplatz
- elektrische Rollläden
- Photovoltaikanlage
- Dreifachverglasung
- 2 Markisen

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

All about the location

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.

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.2.2026.
Endenergieverbrauch beträgt 44.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

Property ID: 24239568 - 69514 Laudenbach

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