

Laudenbach

# Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit großem Garten – barrierefrei

Property ID: 25239624



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

RENT PRICE: 1.080 EUR • LIVING SPACE: ca. 90,9 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 25239624 - 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: 25239624 - 69514 Laudenbach

## At a glance

Property ID	25239624	Rent price	1.080 EUR
Living Space	ca. 90,9 m <sup>2</sup>	Additional costs	300 EUR
Rooms	3	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2017		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	45.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2027	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2017

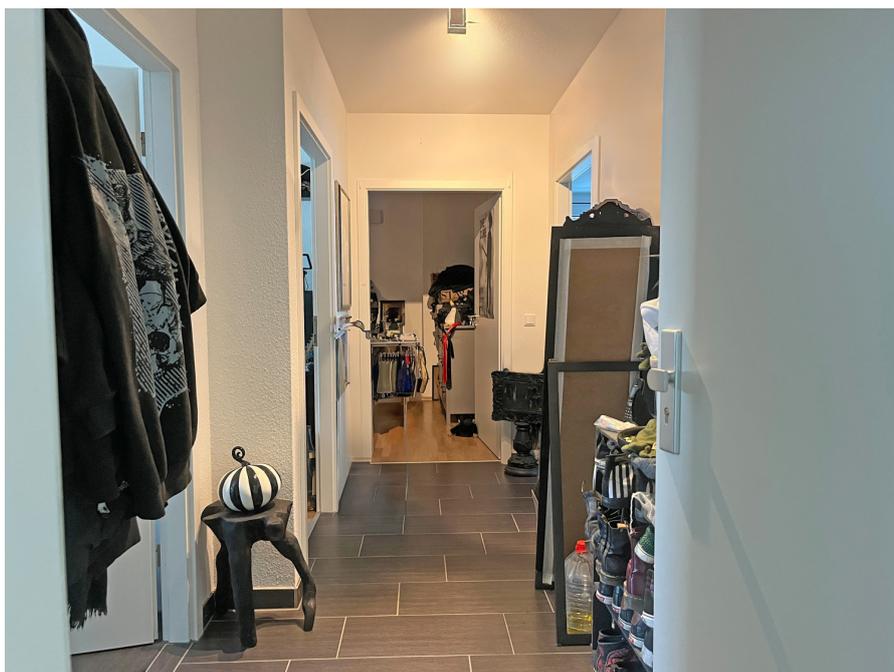
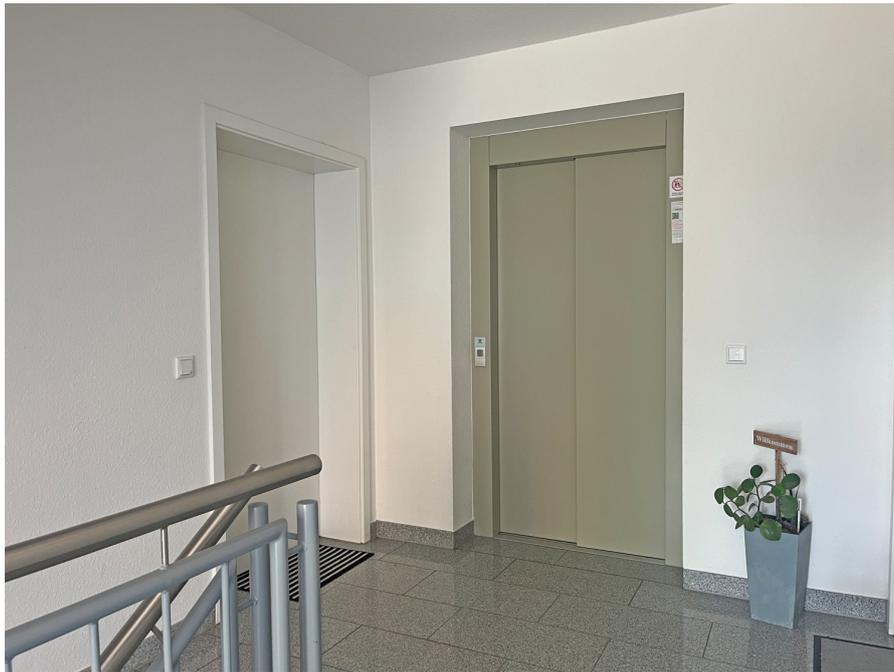
Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



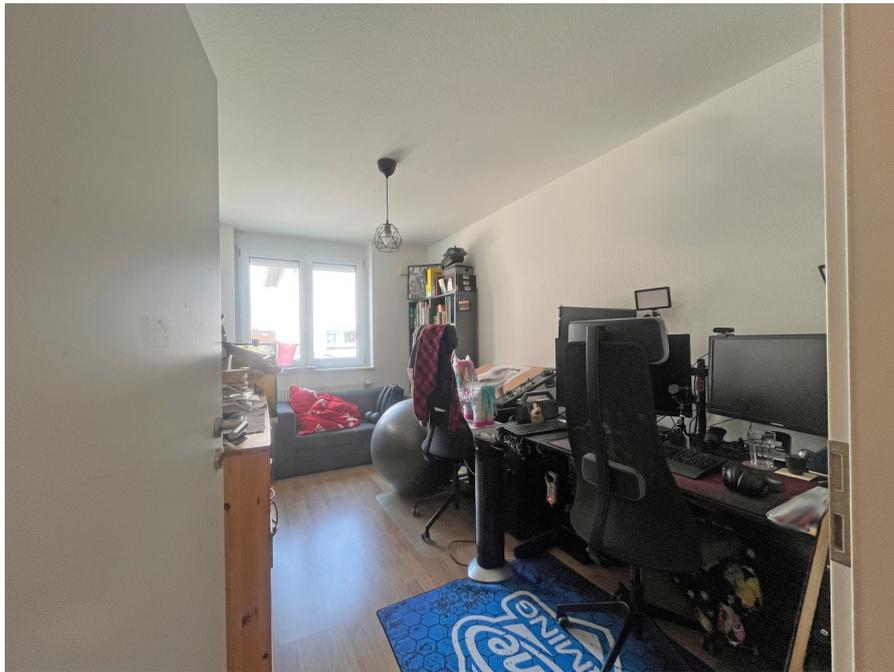
Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## A first impression

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 90m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in ruhiger Lage von Laudenbach und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattungsdetails.

Vom zentral gelegenen Flur gelangen Sie in das Schlafzimmer, ein Arbeits-, Gäste-, oder Kinderzimmer, das Tageslichtbad sowie den großzügigen Wohn- und Essbereich. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem schön angelegten Garten – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden im Freien.

Angrenzend an den Wohnbereich befindet sich die separate Küche, die mit einer hochwertigen Einbauküche der Marke Marquardt ausgestattet ist. Die Naturstein-Arbeitsplatte und moderne Elektrogeräte unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort. Zusätzlich stehen Ihnen ein praktischer Abstellraum sowie ein Gäste-WC zur Verfügung.

Die Wohnung verfügt über einen barrierefreien Zugang, einen Stellplatz, einen eigenen Kellerabstellraum sowie einen separaten, beheizten Hobbyraum im Untergeschoss, der sich ideal als Homeoffice oder Rückzugsort für kreative Hobbys eignet. Gemeinschaftlich nutzbar sind zudem ein Fahrradraum und ein Trockenraum.

Die Wohnung ist ab dem 01.10.2025 bezugsfrei und bietet eine ideale Kombination aus Funktionalität, Komfort und ruhigem Wohnen in gepflegter Umgebung. Tierhaltung gemäß Hausordnung nicht zulässig.

Property ID: 25239624 - 69514 Laudenbach

## Details of amenities

- Hochwertige Einbauküche von Marquardt, ausgestattet mit einer Naturstein-Arbeitsplatte, Baujahr 2018
- Terrasse mit großer Gartenfläche zur privaten Nutzung
- Gäste-WC
- Kellerabstellraum und Hobbyraum im Keller
- Gemeinschaftliche Nutzflächen: Trockenraum und Fahrradraum
- Kfz-Stellplatz
- barrierefreier Zugang

**Property ID: 25239624 - 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: 25239624 - 69514 Laudenbach

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 15.9.2027.  
Endenergiebedarf beträgt 45.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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: 25239624 - 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](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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