

Laudenbach

## Characterful detached house with a lovely garden and lots of potential

*Property ID: 25239659*



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

**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 395 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

## At a glance

|                      |                                       |                               |   |
|----------------------|---------------------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 25239659                              | Purchase Price                | 349.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 92 m <sup>2</sup>                 | Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Gabled roof                           | Modernisation / Refurbishment | 2019  |
| Rooms                | 5                                     | Condition of property         | In need of renovation   |
| Bedrooms             | 3                                     | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 2                                     | Equipment                     | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony                  |
| Year of construction | 1954                                  |                               |   |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |                               |   |

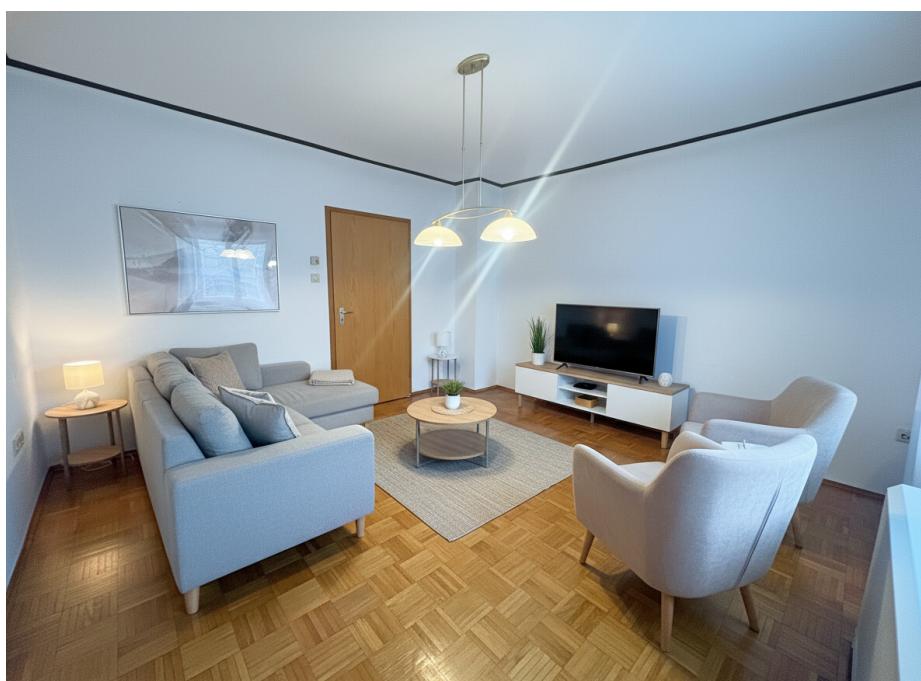
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Energy Data

|                                |                              |  |                                |
|--------------------------------|------------------------------|--|--------------------------------|
| Type of heating                | Single-storey heating system | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Electricity                  | Final energy consumption                             | 233.70 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 02.06.2034                   | Energy efficiency class                              | G                              |
| Power Source                   | Electric                     | Year of construction according to energy certificate | 1954                           |

Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



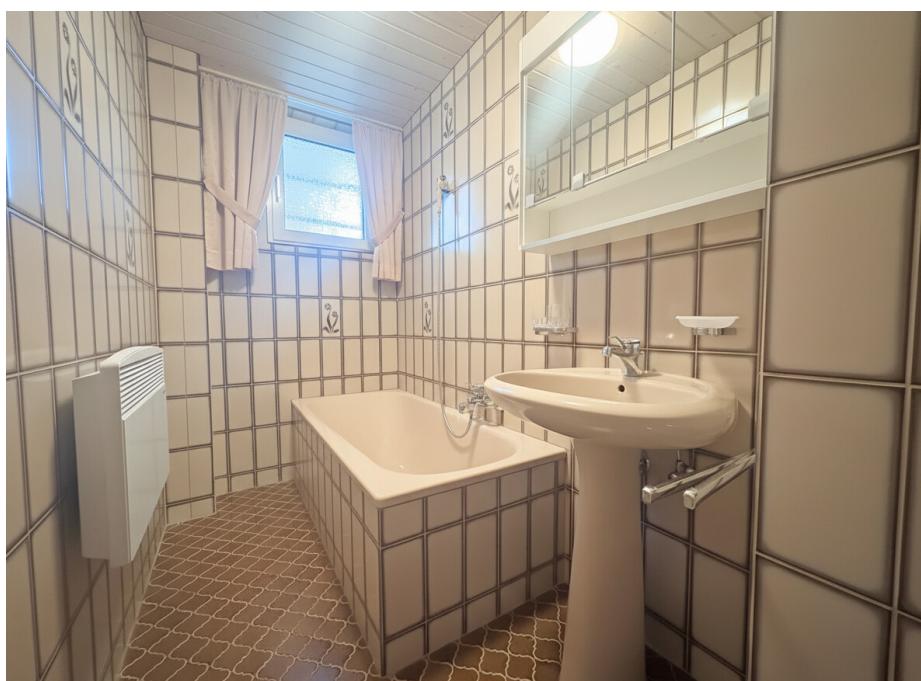
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



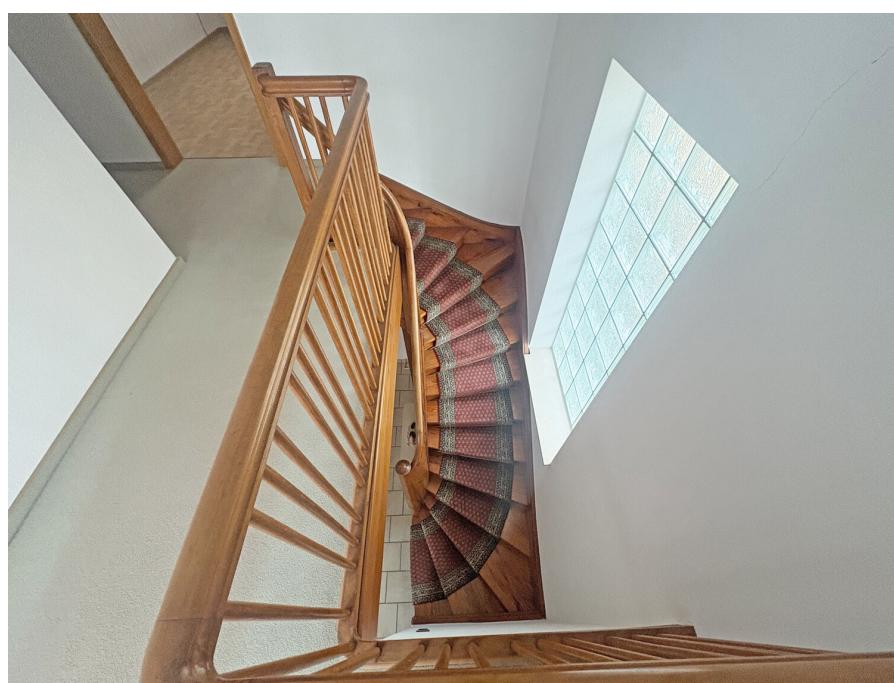
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



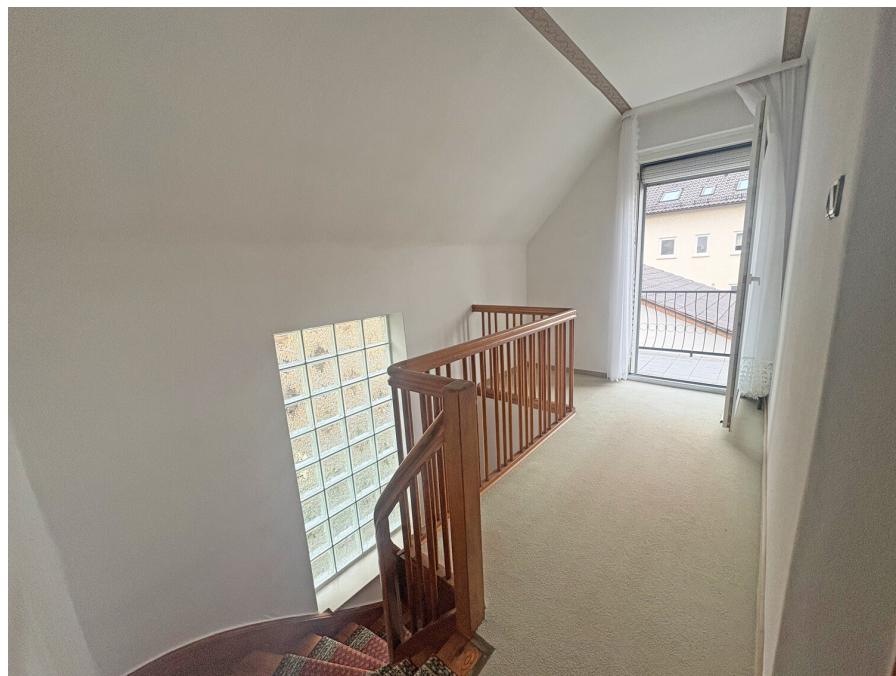
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



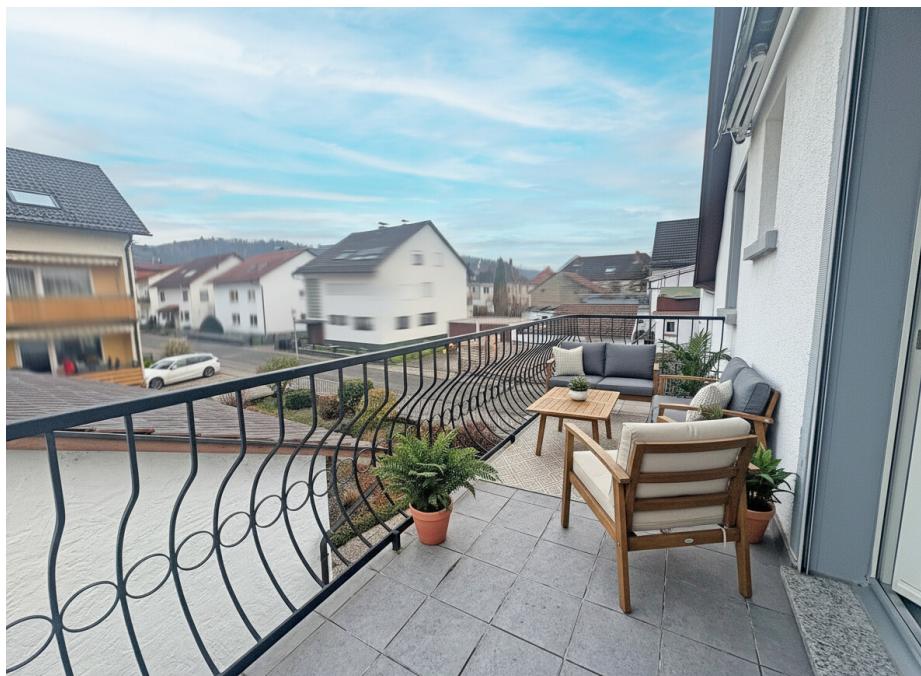
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



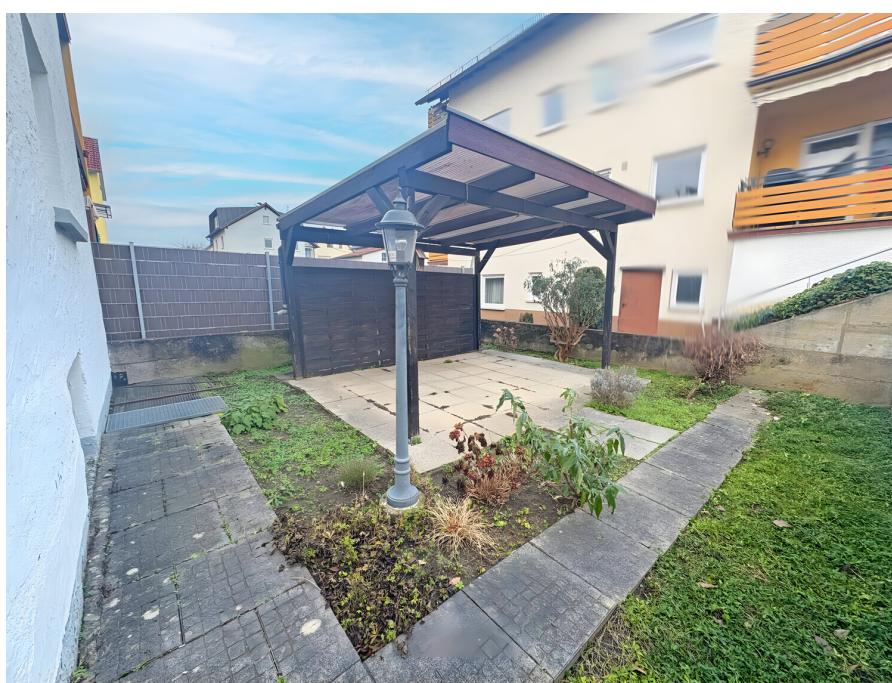
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



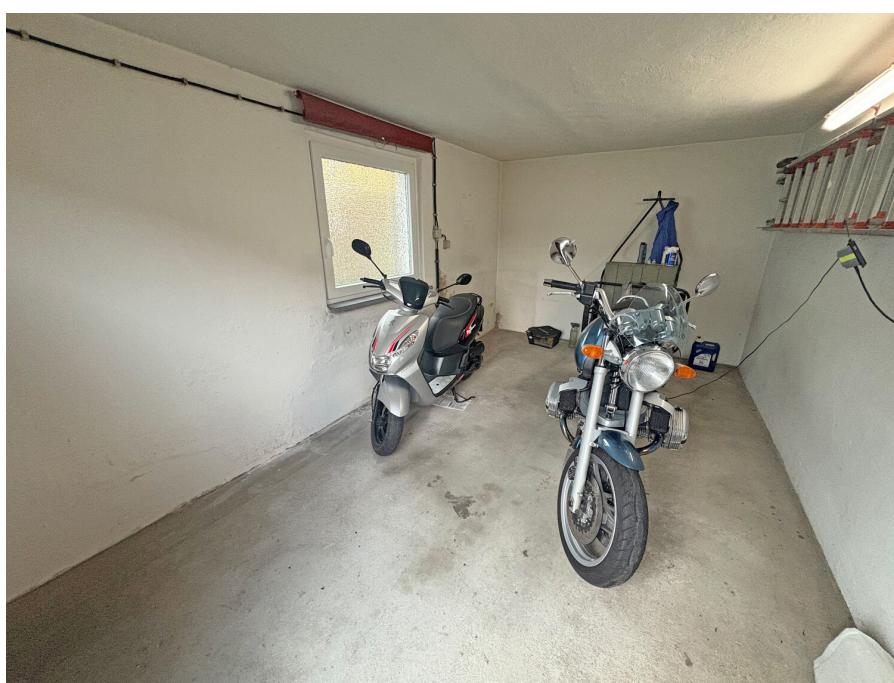
Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## The property



**Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach**

## A first impression

This inviting detached house in Laudenbach offers approximately 94 m<sup>2</sup> of living space on a plot of around 395 m<sup>2</sup>, providing a solid foundation for creating your personal dream home. Built in 1954, the house combines the charm of a mature property with a pleasant, classic layout that offers versatile living possibilities. On the ground floor, the central entrance leads to a functional hallway from which all rooms are easily accessible. Adjacent to this is a guest WC, ideal for visitors or everyday use. The living room forms the cozy heart of the house and offers ample space for relaxing with family and friends. The adjacent kitchen is practical and complemented by a separate dining room, perfect for shared meals and social gatherings. A bathroom is also located on this floor, ensuring that all essential living functions are already provided on the ground floor. The staircase leads to the upper floor, which offers a classic and very comfortable layout. The hallway provides access to a balcony, offering additional outdoor space on warm days. The master bedroom offers ample space for a comfortable bed and storage, while two additional rooms can be used as children's rooms, guest rooms, workspaces, or hobby rooms – depending on your daily needs. A basement completes the property, featuring a separate laundry room and two further spacious storage areas, providing ideal storage, supplies, or workshop space. Two garages are also included: one is perfect for your vehicle, while the other offers additional space for equipment, bicycles, or other uses. The open area in front of the house provides further parking options, and the garden surrounding the building invites you to express your creativity – whether as a play area, a retreat, or a lovingly landscaped outdoor space. The location in Laudenbach boasts a quiet, pleasant living environment and good connections to the surrounding towns. Here you live in an established neighborhood that offers friendly neighbors, manageable streets, and a relaxed atmosphere. This house is a rare opportunity for anyone seeking a home with a solid structure and who enjoys designing a property according to their own vision. If you would like to discover the potential of this property for yourself, please contact us to arrange a viewing.

Property ID: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Details of amenities

- Fliesen
- PVC
- Teppichboden
- Balkon
- Einbauküche
- zwei Tageslichtbad
- Keller
- Garten
- zwei Garagen
- Stellplatz

**Property ID: 25239659 - 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 charmanter 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: 25239659 - 69514 Laudenbach**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 233.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1954.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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: 25239659 - 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)