

Laudenbach

# Familienglück mit Garten – charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

*Property ID: 26239724*



**PURCHASE PRICE: 469.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 214 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach**

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

Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## At a glance

Property ID	26239724	Purchase Price	469.000 EUR
Living Space	ca. 137,2 m <sup>2</sup>	House	Mid-terrace house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Modernisation / Refurbishment	2022
Bedrooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1981	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	168.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	22.11.2032	Energy efficiency class	F
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenschach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach

## The property



**Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach**

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und familienfreundliches Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 137,2 m<sup>2</sup> auf einem ca. 214 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die im Jahr 1981 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, kontinuierliche Modernisierungen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Obwohl es sich um ein Reihenmittelhaus handelt, vermittelt die Immobilie aufgrund ihrer großzügigen Gestaltung und der versetzten Bauweise den charmanten Charakter eines Doppelhauses. Dadurch entsteht ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl, das sich deutlich von einem klassischen Reihenmittelhaus abhebt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das im Jahr 2007 modernisierte Badezimmer sorgt gemeinsam mit dem separaten Gäste-WC für einen hohen Wohnkomfort im Alltag. Ein besonderes Highlight ist das teilweise ausgebaute Dachstudio, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Herzstück des Erdgeschosses ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Hier entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder gemütliche Sommerabende im Freien.

Auch im Untergeschoss bietet die Immobilie viel Platz. Neben einem Vorratsraum, dem Heizungsraum und einem Waschraum steht ein großzügiger, beheizter Hobbyraum mit direktem Gartenzugang zur Verfügung. Dieser eignet sich hervorragend als Fitnessraum, Spielzimmer, Werkstatt oder für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde regelmäßig gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2011 wurden sämtliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie die Haustür erneuert. Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2022 verleihen dem Haus eine moderne und gepflegte Ausstrahlung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor. Ein Balkon bietet einen weiteren geschützten Außenbereich und lädt zum Verweilen ein.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche

**Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar und machen die Immobilie besonders attraktiv.**

**Ob als neues Zuhause für die Familie oder als langfristige Investition – dieses Reihenmittelhaus vereint den Platz, die Großzügigkeit und das Wohngefühl eines Doppelhauses mit den Vorteilen einer durchdachten und gepflegten Immobilie und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.**

**Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.**

**Property ID: 26239724 - 69514 Laudenbach**

## **Details of amenities**

**Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor**

**Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten**

**Balkon**

**Gäste-WC im Erdgeschoss**

**Großzügiger, beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss**

**Teilweise ausgebautes Dachstudio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten**

**Tageslichtbad mit komfortabler Fußbodenheizung**

**Elektrische Rollläden im Erdgeschoss**

**Markise für angenehmen Sonnenschutz auf der Terrasse**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse**

**Familienfreundliche Raumaufteilung mit flexibel nutzbaren Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern**

**Zusätzliche Vorrats-, Wasch- und Kellerräume mit viel Stauraum**

**Property ID: 26239724 - 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 Metropolen 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: 26239724 - 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)**