

Laudenbach

# ¡Edificio de apartamentos en ubicación central con balcones soleados y salón comercial!

*Número de propiedad: 25133849*



**PRECIO DE COMPRA: 828.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 289 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 10 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.225 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25133849
Superficie habitable	ca. 289 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	10
Dormitorios	6
Baños	4
Año de construcción	1993

Precio de compra	828.000 EUR
Comisión	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 225 m <sup>2</sup>
Características	Balcón

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Sistema de calefacción de una sola planta	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Electricidad	Demanda de energía final	112.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	11.03.2033	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Eléctrica	Año de construcción según el certificado energético	1993

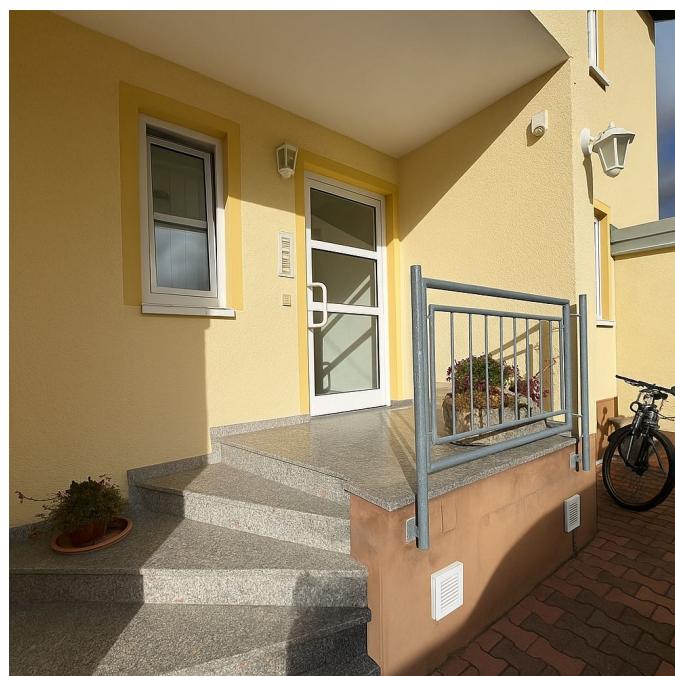
Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## Una primera impresión

Dieses gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 überzeugt durch eine großzügige Raumauflistung auf insgesamt ca. 289 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Wohnhaus befindet sich auf einem ca. 1.225 m<sup>2</sup> großen Grundstück und vereint komfortables Wohnen mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten durch die im Hof gelegene Gewerbehalle mit ca. 225 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> mit 2 Zimmern und bietet eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das Untergeschoss verfügt über eine weitere 2-Zimmerwohnung mit ca. 55 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.3.2033.

Endenergiebedarf beträgt 112.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

Número de propiedad: 25133849 - 69514 Laudenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Margot-Elaine Wolf-Schneider

---

Promenadenstraße 16, 64625 Bensheim

Tel.: +49 6251 - 98 78 39 0

E-Mail: [bensheim@von-poll.com](mailto:bensheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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