

Laudenbach

## Acogedora casa adosada con idílico jardín para toda la familia.

**Número de propiedad: 25239626**



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

**PRECIO DE COMPRA: 529.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 214 m<sup>2</sup>**

Número de propiedad: 25239626 - 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: 25239626 - 69514 Laudenbach

## De un vistazo

Número de propiedad	25239626
Superficie habitable	ca. 137,2 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	5
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1981
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	529.000 EUR
Casa	Chalet adosado central
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2022
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	168.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	22.11.2032	Clase de eficiencia energética	F
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1981

Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Una primera impresión

Se vende una espaciosa casa adosada de aproximadamente 137,2 m<sup>2</sup> de superficie habitable en una parcela de aproximadamente 214 m<sup>2</sup>. Construida en 1981, la propiedad se encuentra en excelentes condiciones. La distribución consta de cinco estancias, incluyendo tres dormitorios bien proporcionados y un baño modernizado, renovado en 2007. Destaca especialmente el estudio abuhardillado, que podría convertirse en una habitación adicional para invitados, un despacho o una sala de juegos. En la planta baja, además de un aseo de invitados, hay una amplia sala de estar con acceso directo a la terraza. Esta acogedora terraza ofrece un agradable espacio al aire libre y crea una transición fluida hacia el jardín. La propiedad se ha modernizado y renovado periódicamente, lo que realza aún más su excelente estado de conservación. En 2011, se reemplazaron las ventanas de PVC con doble acristalamiento y la puerta principal. Las renovaciones contemporáneas a partir de 2022 le dan a la casa un aire fresco y mejoran la comodidad. Características prácticas como un garaje y una plaza de aparcamiento justo enfrente del garaje simplifican la vida diaria y ofrecen amplio espacio para vehículos o almacenamiento adicional. La sala de ocio climatizada del sótano ofrece otra zona funcional con diversos usos, ya sea como gimnasio, taller o trastero. Un balcón complementa el espacio exterior y ofrece un lugar para relajarse y disfrutar de las tardes. La ubicación de la casa combina las ventajas de la vida urbana con la tranquilidad de una zona residencial con todos los servicios a poca distancia. Esta casa adosada es ideal para familias que buscan un espacio habitable amplio y flexible, ya sea para uso propio o como una atractiva inversión. La casa está alquilada desde junio de 2024. En caso de rescisión por ocupación del propietario, se aplica un preaviso legal de tres meses. Le invitamos a concertar una visita para comprobar por sí mismo las posibilidades que ofrece esta casa.

Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Detalles de los servicios

- Garage
- Stellplatz vor Garage
- Gäste-WC
- Balkon und Terrasse
- beheizter Hobbyraum im Keller
- teilweise ausgebautes Dachstudio
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden im EG
- Markise

Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 22.11.2032.

Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist F.

Número de propiedad: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim  
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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