

Laudenbach

## Casa unifamiliar con carácter, un hermoso jardín y mucho potencial.

Número de propiedad: 25239659



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

PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 92 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO : 395 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25239659                                       |
| Superficie habitable | ca. 92 m²                                      |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 5                                              |
| Dormitorios          | 3                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1954                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                           | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2019                                                                      |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Características                | WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón      |

Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Datos energéticos

|                                     |                                           |                                                     |                        |
|-------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Sistema de calefacción de una sola planta | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Electricidad                              | Consumo de energía final                            | 233.70 kWh/m²a         |
| Certificado energético válido hasta | 02.06.2034                                | Clase de eficiencia energética                      | G                      |
| Fuente de energía                   | Eléctrica                                 | Año de construcción según el certificado energético | 1954                   |

Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



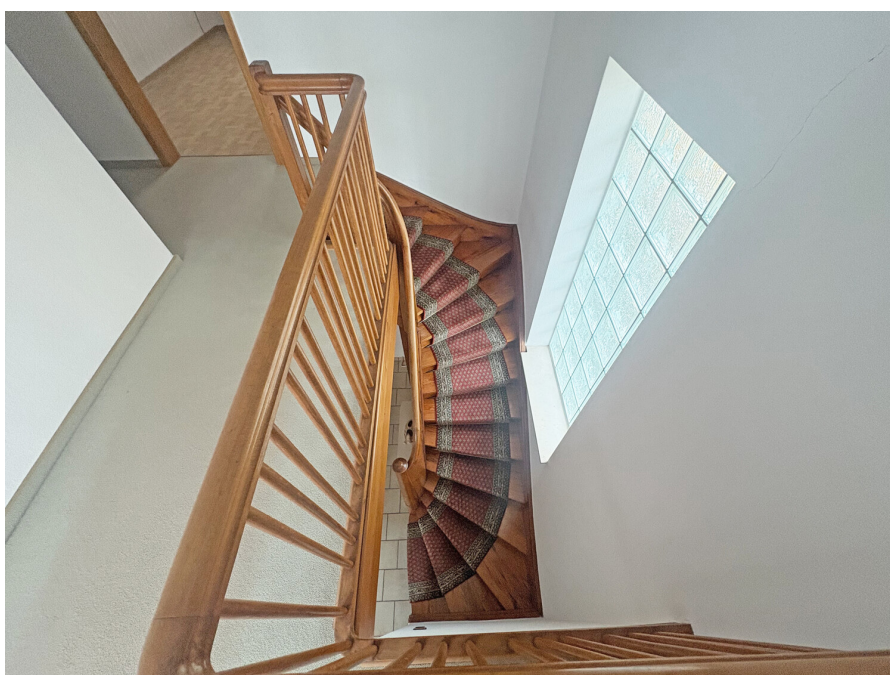
Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



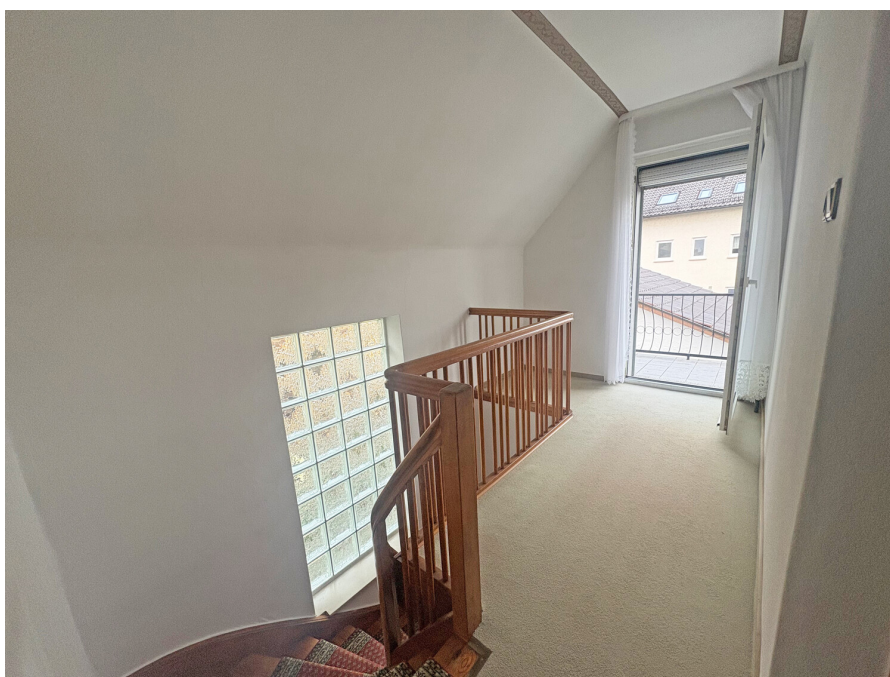
Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Una primera impresión

Esta acogedora casa unifamiliar en Laudenbach ofrece aproximadamente 94 m<sup>2</sup> de espacio habitable en una parcela de unos 395 m<sup>2</sup>, lo que proporciona una base sólida para crear la casa de sus sueños. Construida en 1954, la casa combina el encanto de una finca consolidada con una distribución agradable y clásica que ofrece múltiples posibilidades de vida. En la planta baja, la entrada central conduce a un práctico recibidor desde el que se accede fácilmente a todas las estancias. Junto a este se encuentra un aseo de cortesía, ideal para visitas o para el uso diario. El salón es el corazón acogedor de la casa y ofrece un amplio espacio para relajarse con familiares y amigos. La cocina contigua es práctica y se complementa con un comedor independiente, perfecto para comidas compartidas y reuniones sociales. En esta planta también se encuentra un baño, lo que garantiza que todas las funciones esenciales de la vivienda estén ya disponibles en la planta baja. La escalera conduce a la planta superior, que ofrece una distribución clásica y muy cómoda. El recibidor da acceso a un balcón, que ofrece espacio exterior adicional en los días cálidos. El dormitorio principal ofrece amplio espacio para una cómoda cama y espacio de almacenamiento, mientras que dos habitaciones adicionales pueden usarse como habitaciones infantiles, habitaciones de invitados, espacios de trabajo o salas de ocio, según sus necesidades diarias. Un sótano completa la propiedad, con un lavadero independiente y dos amplias zonas de almacenamiento adicionales, ideales para guardar suministros o como taller. También incluye dos garajes: uno perfecto para su vehículo, mientras que el otro ofrece espacio adicional para equipos, bicicletas u otros usos. El espacio abierto frente a la casa ofrece más opciones de aparcamiento, y el jardín que rodea el edificio invita a expresar su creatividad, ya sea como zona de juegos, un refugio o un espacio exterior con un cuidado paisajismo. La ubicación en Laudenbach presume de un entorno tranquilo y agradable, con buenas conexiones con los pueblos de los alrededores. Aquí vivirá en un barrio consolidado con vecinos amables, calles transitables y un ambiente relajado. Esta casa es una oportunidad única para quienes buscan una casa con una estructura sólida y disfrutan diseñando una propiedad según su propia visión. Si desea descubrir el potencial de esta propiedad por sí mismo, contáctenos para concertar una visita.

Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 25239659 - 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 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.

Número de propiedad: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Otros datos

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 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Número de propiedad: 25239659 - 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)