

Laudenbach

## Maison mitoyenne confortable avec un jardin idyllique pour toute la famille

CODE DU BIEN: 25239626



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

PRIX D'ACHAT: 529.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 214 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239626
Surface habitable	ca. 137,2 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	529.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2022
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétique valable jusqu'au	22.11.2032
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	168.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1981



CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propriété





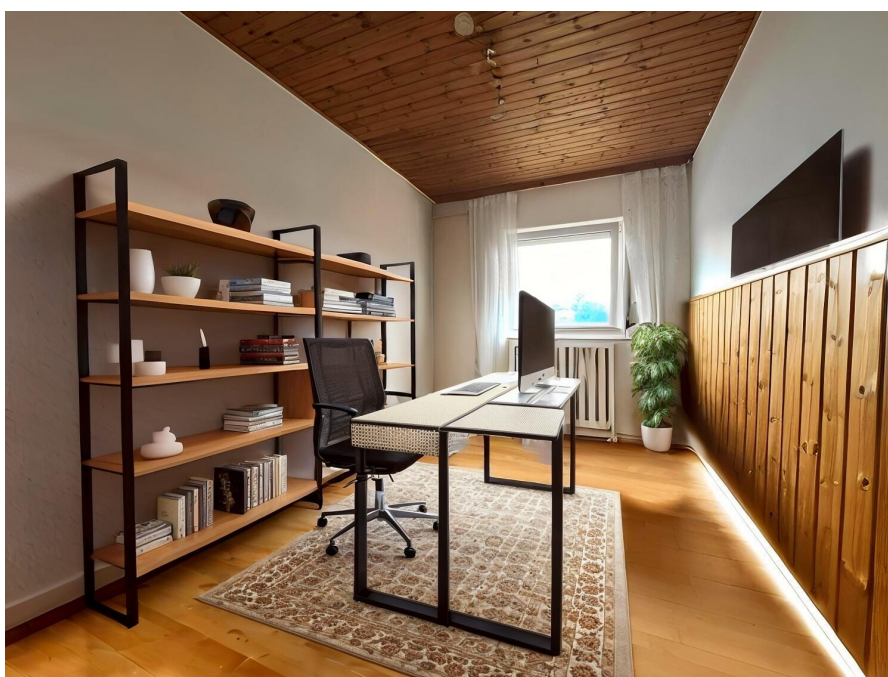
CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

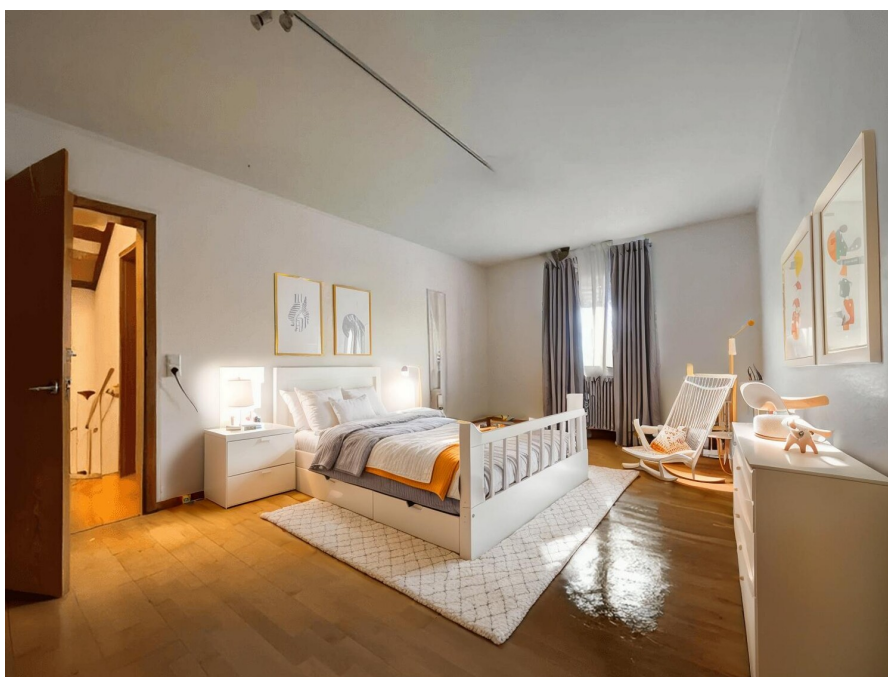
## La propriété





CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Une première impression

À vendre : une spacieuse maison mitoyenne d'environ 137,2 m<sup>2</sup> habitables sur un terrain d'environ 214 m<sup>2</sup>. Construite en 1981, la propriété est en excellent état. Elle comprend cinq pièces, dont trois chambres de belles dimensions et une salle de bains modernisée et rénovée en 2007. Son atout majeur est le studio aménagé dans les combles, qui pourrait être transformé en chambre d'amis, bureau ou salle de jeux. Au rez-de-chaussée, outre des toilettes invités, se trouve un vaste séjour avec accès direct à la terrasse. Cette terrasse accueillante offre un agréable espace extérieur et une transition harmonieuse avec le jardin. La propriété a été régulièrement modernisée et rénovée, ce qui témoigne de son excellent état. En 2011, les fenêtres en PVC double vitrage et la porte d'entrée ont été remplacées. Des rénovations contemporaines réalisées à partir de 2022 ont donné à la maison un aspect neuf et améliorent le confort de vie. Des atouts pratiques, tels qu'un garage et une place de parking juste devant celui-ci, facilitent le quotidien et offrent un espace généreux pour les véhicules ou du rangement supplémentaire. La pièce chauffée aménagée au sous-sol offre un espace supplémentaire multifonctionnel pouvant servir de salle de sport, d'atelier ou de rangement. Un balcon prolonge l'espace extérieur et invite à la détente et aux douces soirées. L'emplacement de la maison allie les avantages de la vie urbaine à la tranquillité d'un quartier résidentiel offrant toutes les commodités à proximité. Cette maison mitoyenne est idéale pour les familles recherchant un cadre de vie spacieux et modulable, que ce soit pour y vivre ou comme investissement attractif. La maison est louée depuis juin 2024. En cas de résiliation du bail pour occupation par le propriétaire, un préavis légal de trois mois est applicable. Nous vous invitons à prendre rendez-vous pour une visite afin de découvrir par vous-même le potentiel de cette maison.



CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Plus d'informations

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.



**CODE DU BIEN: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

**Tel.:** +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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