

Laudenbach

Maison individuelle de caractère avec un joli jardin et un fort potentiel

CODE DU BIEN: 25239659



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 92 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 395 m²

CODE DU BIEN: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25239659
Surface habitable	ca. 92 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1954
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	349.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2019
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à l'étage
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	02.06.2034
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	233.70 kWh/m²a
Classement énergétique	G
Année de construction selon le certificat énergétique	1954

CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



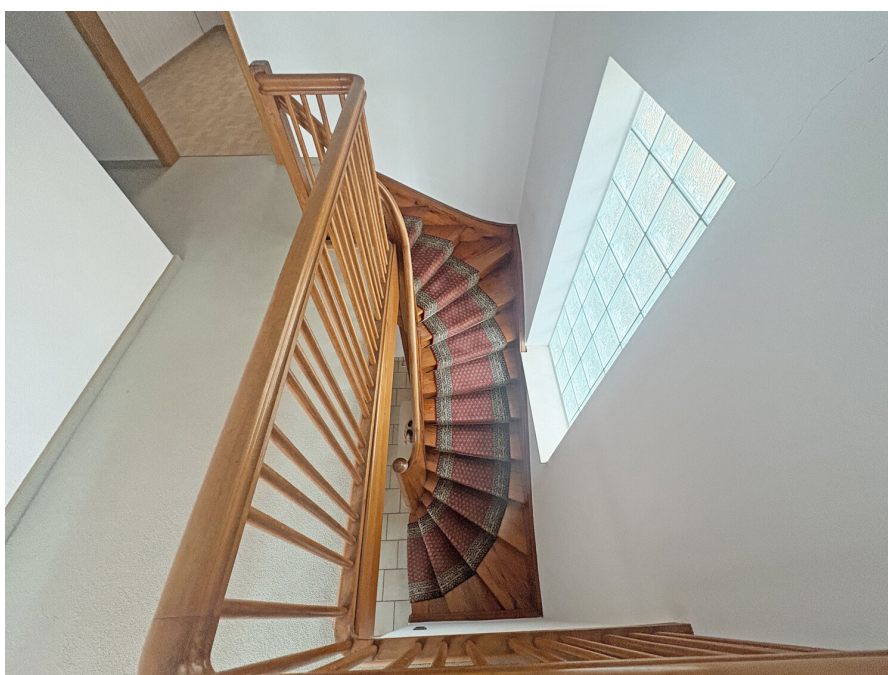
CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



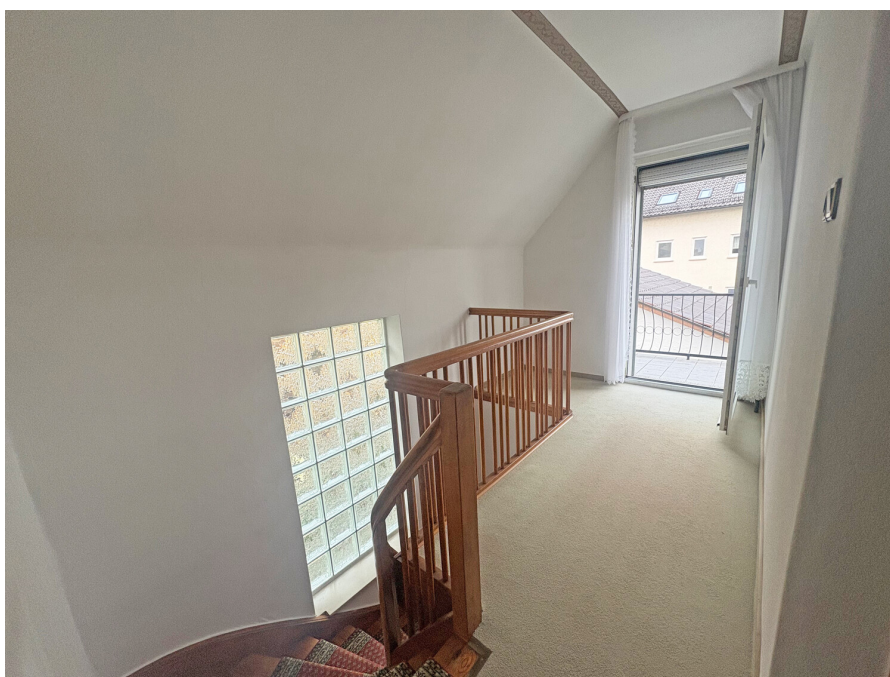
CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

La propriété



CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

Une première impression

Cette charmante maison individuelle à Laudenbach offre environ 94 m² de surface habitable sur un terrain d'environ 395 m², un cadre idéal pour créer la maison de vos rêves. Construite en 1954, elle allie le charme d'une demeure ancienne à une disposition classique et agréable, offrant de multiples possibilités d'aménagement. Au rez-de-chaussée, l'entrée principale mène à un hall fonctionnel desservant toutes les pièces. Un WC invités, pratique au quotidien, se trouve à proximité. Le salon, véritable cœur de la maison, offre un espace généreux pour se détendre en famille ou entre amis. La cuisine attenante est fonctionnelle et complétée par une salle à manger séparée, parfaite pour les repas partagés et les réunions conviviales. Une salle de bains se trouve également à ce niveau, garantissant ainsi la présence de toutes les commodités essentielles au rez-de-chaussée. L'escalier mène à l'étage, qui offre une disposition classique et très confortable. Le couloir donne accès à un balcon, offrant un espace extérieur supplémentaire aux beaux jours. La chambre principale offre un espace généreux pour un lit confortable et des rangements, tandis que deux pièces supplémentaires peuvent servir de chambres d'enfants, de chambres d'amis, d'espaces de travail ou de salles de loisirs, selon vos besoins. Un sous-sol complète la propriété, avec une buanderie séparée et deux grands espaces de rangement, parfaits pour entreposer du matériel, des fournitures ou pour un atelier. Deux garages sont également inclus : l'un est idéal pour votre véhicule, tandis que l'autre offre un espace supplémentaire pour du matériel, des vélos ou autres. L'espace ouvert devant la maison offre des places de stationnement supplémentaires, et le jardin qui entoure la maison vous invite à exprimer votre créativité : aire de jeux, havre de paix ou espace extérieur aménagé avec soin. Située à Laudenbach, cette maison bénéficie d'un cadre de vie calme et agréable, et est bien desservie par les transports en commun. Vous vivrez dans un quartier résidentiel établi, avec des voisins sympathiques, des rues faciles à parcourir et une atmosphère détendue. Cette maison représente une opportunité rare pour quiconque recherche une maison solide et souhaite aménager un espace à son goût. Si vous souhaitez découvrir par vous-même le potentiel de cette propriété, n'hésitez pas à nous contacter pour organiser une visite.

CODE DU BIEN: 25239659 - 69514 Laudenbach

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.6.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 233.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 25239659 - 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

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

www.von-poll.com