

Laudenbach

????????? ???? ?????????????? ?? ???? ??????????  
????????? ??? ?????????? ???????!

????????? ??????????: 25133849



???? ??????: 828.000 EUR • ??????????: ca. 289 m<sup>2</sup> • ??????: 10 • ?????? ????: 1.225 m<sup>2</sup>

?????? ?????: 25133849 - 69514 Laudenbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ?????????? ??????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ??????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25133849 - 69514 Laudenbach

## ?? ??? ?????

????????? ??????????	25133849
???????????	ca. 289 m <sup>2</sup>
????? ???????	????????????? ??????
?????????	10
?????????? ???	6
???????????	
???????????	4
???? ??????????????	1993

????? ???????	828.000 EUR
???????????	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	?????????
???????????????????	ca. 225 m <sup>2</sup>
??????	???????????

????????? ??????????: 25133849 - 69514 Laudenbach

## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	???????????
???? ?????	?????????????
???????????	11.03.2033
???????????????	
?????? ???	
???? ?????	???????????

?????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	112.60 kWh/m²a
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???? ?????	1993
???????????	
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

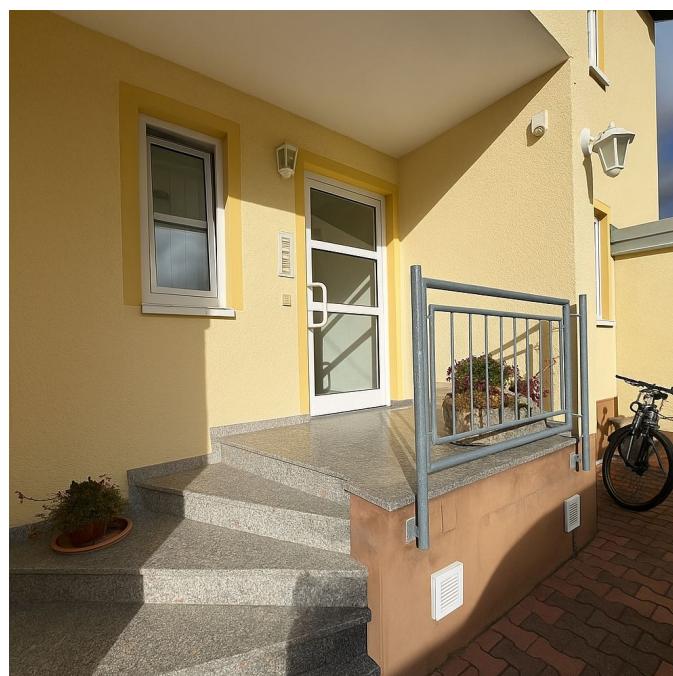
???????? ?????: 25133849 - 69514 Laudenbach

?? ??????



???????? ?????: 25133849 - 69514 Laudenbach

?? ??????



???????? ?????: 25133849 - 69514 Laudenbach

## ??? ????

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.

????????? ??????????: 25133849 - 69514 Laudenbach

## ???????????????? ??? ????????

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

????????? ??????????: 25133849 - 69514 Laudenbach

??? ??? ??? ??????????

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 Metropolstädte Mannheim, Heidelberg und Darmstadt mit dem Pkw erreicht.

???????? ?????: 25133849 - 69514 Laudenbach

????? ????????????

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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 Geldwäschegegesetz (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

????????? ??????????: 25133849 - 69514 Laudenbach

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

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)

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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