

Laudenbach

# Charaktervolles Einfamilienhaus mit liebevollem Garten und viel Potenzial

????????? ??????????: 25239659



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

????? ??????: 349.000 EUR • ??????????: ca. 92 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 395 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

????????? ??????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

????????? ??????????	25239659
???????????	ca. 92 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	5
?????????? ???	3
???????????	
???????????	2
???? ??????????????	1954
????? ??????????????	1 x ??????????? ????? ????????????, 1 x ???????

????? ????????	349.000 EUR
??????	????????????? ???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ??????????????	2019
???????????	???????
???????	WC ????????????, ??????, ????????????????? ???????, ????????

????????? ??????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

???????????	????????? ????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	???????????????	???????	233.70 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	02.06.2034	???????????	
???????????????????		???????????	
????????? ???		???????????	G
????? ????????????	???????????	???????????	
		???????????	1954
		????????? ?? ??	
		???????????	
		???????????????????	

???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



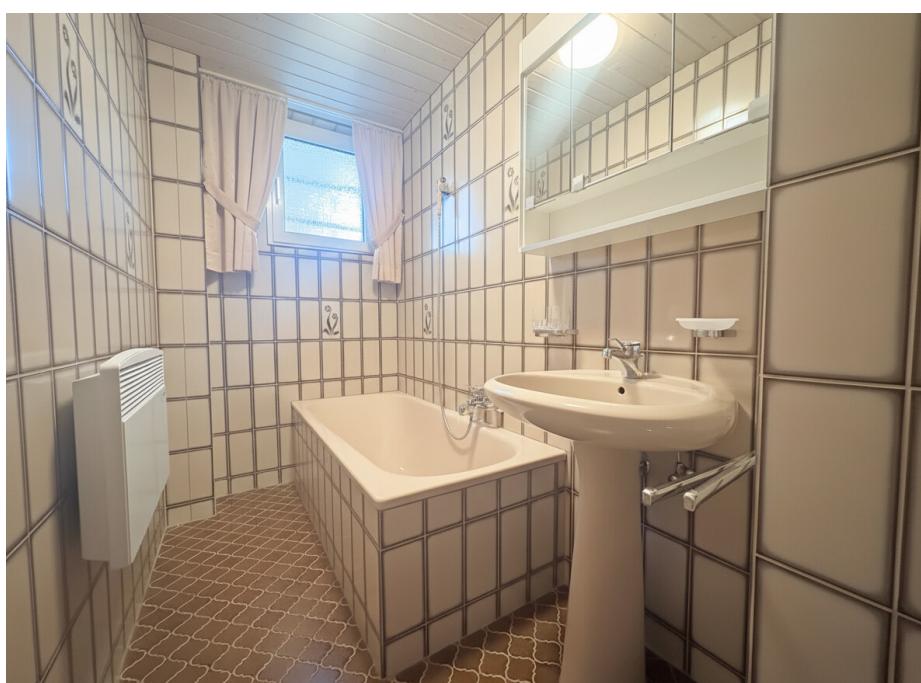
???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



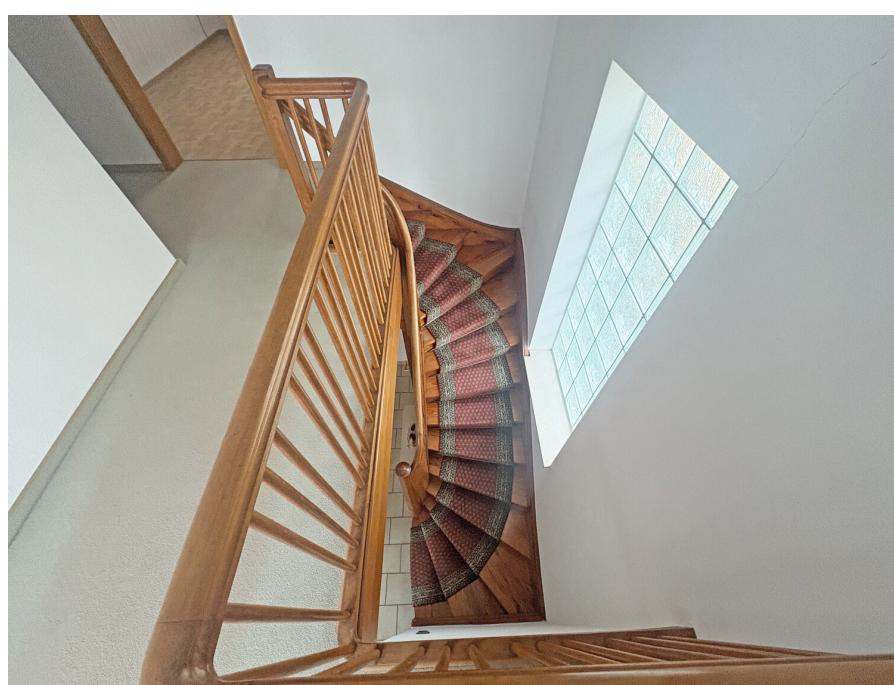
????????? ??????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



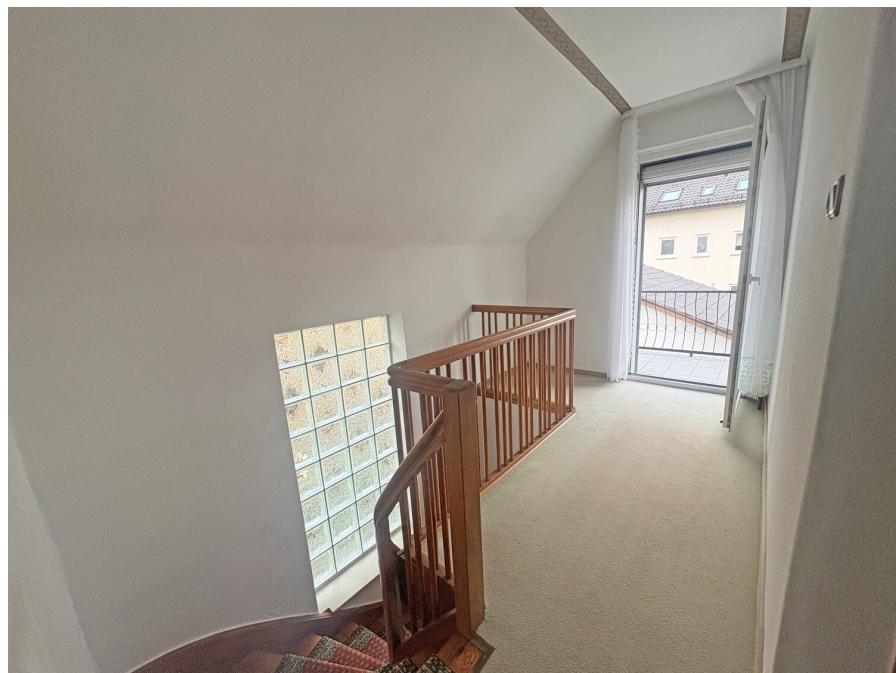
???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



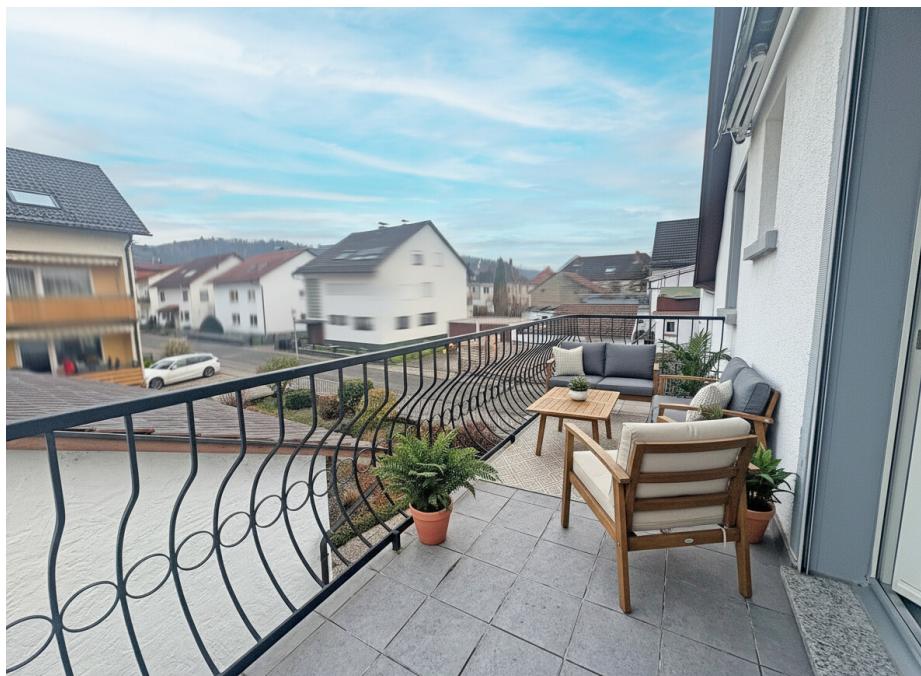
???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



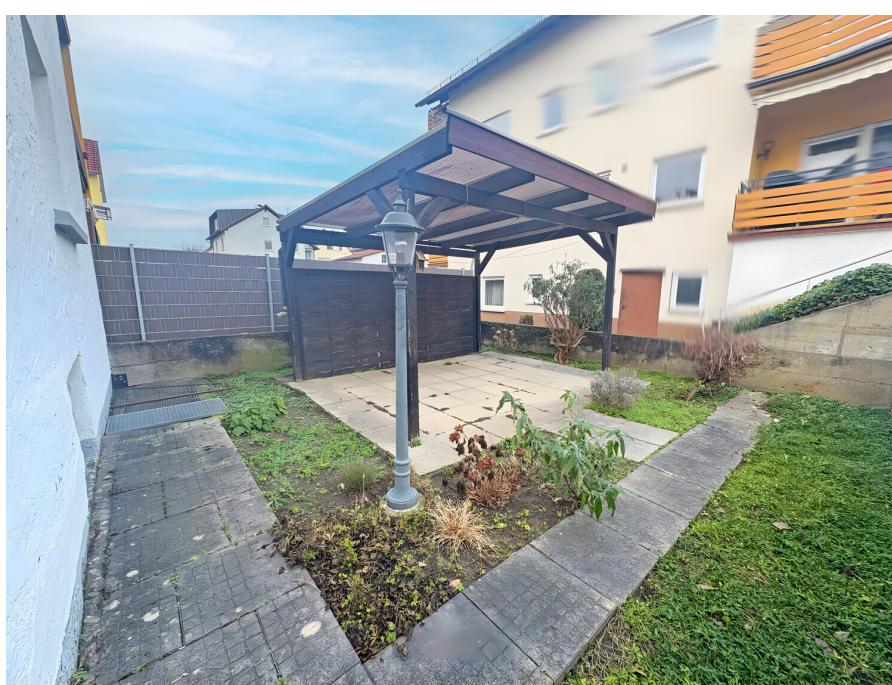
???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



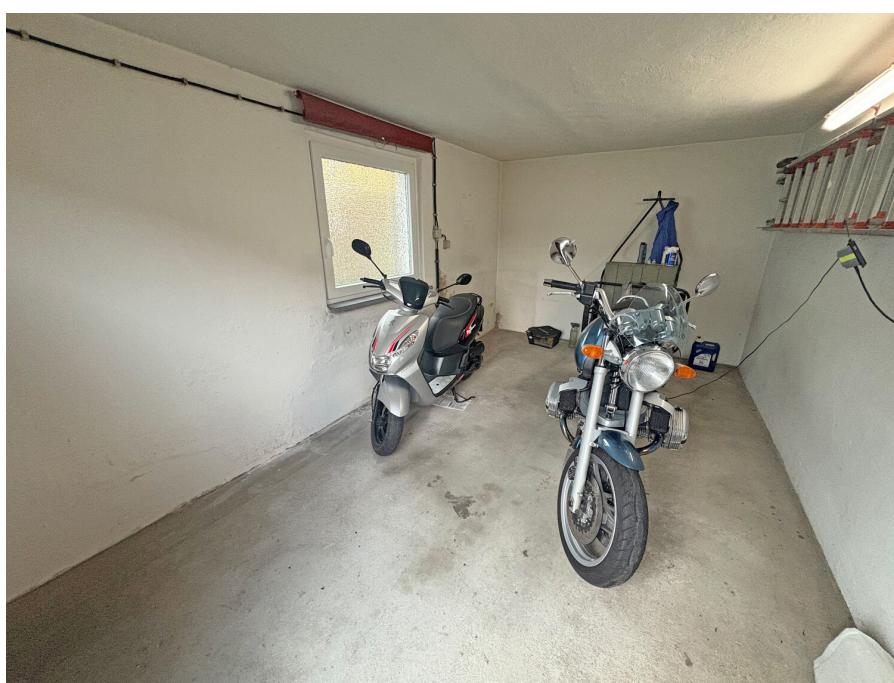
???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

?? ???????



????????? ?????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

Dieses einladende Einfamilienhaus in Laudenbach bietet Ihnen auf rund 94 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 395 m<sup>2</sup> eine solide Grundlage, um Ihren persönlichen Wohntraum zu gestalten. Das Haus aus dem Jahr 1954 vereint den Charme einer gewachsenen Immobilie mit einer angenehmen, klassischen Grundstruktur, die Ihnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet.

Im Erdgeschoss gelangen Sie über den zentralen Eingangsbereich zunächst in einen funktionalen Flur, von dem alle Räume bequem erreichbar sind. Direkt angrenzend befindet sich ein Gäste-WC, ideal für Besucher oder den Alltag. Das Wohnzimmer bildet den gemütlichen Mittelpunkt des Hauses und bietet ausreichend Platz für entspannte Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende Küche lässt sich praktisch nutzen und wird durch ein separates Esszimmer ergänzt, das sich hervorragend für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Runden anbietet. Ebenfalls auf dieser Etage liegt ein Badezimmer, sodass im Erdgeschoss bereits alle wichtigen Wohnfunktionen vorhanden sind.

Über die Treppe erreichen Sie das Obergeschoss, das eine klassische und sehr angenehme Wohnaufteilung bietet. Der Flur erschließt einen Balkon, der an warmen Tagen zusätzlichen Freiraum schafft. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein komfortables Bett und Stauraum, während zwei weitere Zimmer als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitsbereiche oder Hobbyischen genutzt werden können – je nachdem, was Ihr Alltag von Ihrem Zuhause verlangt.

Praktisch ergänzt wird das Haus durch einen Keller, der mit einer separaten Waschküche sowie zwei weiteren großzügigen Abteilen ideale Möglichkeiten für Lagerung, Vorräte oder Werkstattbereiche bietet. Zwei Garagen gehören ebenfalls dazu: eine eignet sich perfekt für Ihr Fahrzeug, die andere bietet Ihnen zusätzlichen Raum für Geräte, Fahrräder oder individuelle Nutzungsideen. Der Freiplatz vor dem Haus schafft weitere Stellmöglichkeiten, und der Garten, der sich rund um das Gebäude erstreckt, lädt dazu ein, sich gestalterisch zu entfalten – ob als Spielfläche, Rückzugsort oder liebevoll angelegter Außenbereich.

Die Lage in Laudenbach überzeugt durch ein ruhiges, angenehmes Wohnumfeld und eine gute Anbindung in die umliegenden Orte. Hier wohnen Sie in einem gewachsenen Ortsteil, der eine freundliche Nachbarschaft, überschaubare Wege und eine entspannte Atmosphäre bietet.

Dieses Haus ist eine seltene Gelegenheit für alle, die ein Eigenheim mit solider Struktur suchen und Freude daran haben, ein Objekt nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Wenn Sie das Potenzial dieser Immobilie persönlich entdecken möchten, melden Sie sich gerne für einen Besichtigungstermin.

????????? ??????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

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

????????? ?????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

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.

???????? ?????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

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 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.

????????? ??????????: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

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

---

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