

Laudenbach

# Hangulatos sorház idilli kerttel az egész családnak

VP azonosító: 25239626

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

VÉTELÁR: 529.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 137,2 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 214 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Áttekintés

|                       |                          |
|-----------------------|--------------------------|
| VP azonosító          | 25239626                 |
| Hasznos lakótér       | ca. 137,2 m <sup>2</sup> |
| Teto formája          | Nyeregteto               |
| Szobák                | 5                        |
| Hálósobák             | 3                        |
| Fürdoszobák           | 1                        |
| Építés éve            | 1981                     |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Garázs               |

|                             |                                                                                       |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                     | 529.000 EUR                                                                           |
| Jutalék                     | Käuferprovision<br>beträgt 3,00 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernizálás /<br>felújítás | 2022                                                                                  |
| Az ingatlan állapota        | Karbantartott                                                                         |
| Kivitelezési<br>módszer     | Szilárd                                                                               |
| Felszereltség               | Terasz, Vendég WC,<br>Kert / közös<br>használat, Beépített<br>konyha, Erkély          |

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                                   |               |
|---------------------------------------------------|---------------|
| Futési rendszer                                   | Központifutás |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |
| Energia tanúsítvány<br>érvényességének<br>lejárat | 22.11.2032    |
| Energiaforrás                                     | Olaj          |

|                                                                  |                     |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Energiatanúsítvány                                               | Energia tanúsítvány |
| Végso<br>energiafogyasztás                                       | 168.00 kWh/m²a      |
| Energiahatékonysági<br>besorolás /<br>Energetikai<br>tanúsítvány | F                   |
| Építési év az<br>energiatanúsítvány<br>szerint                   | 1981                |

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



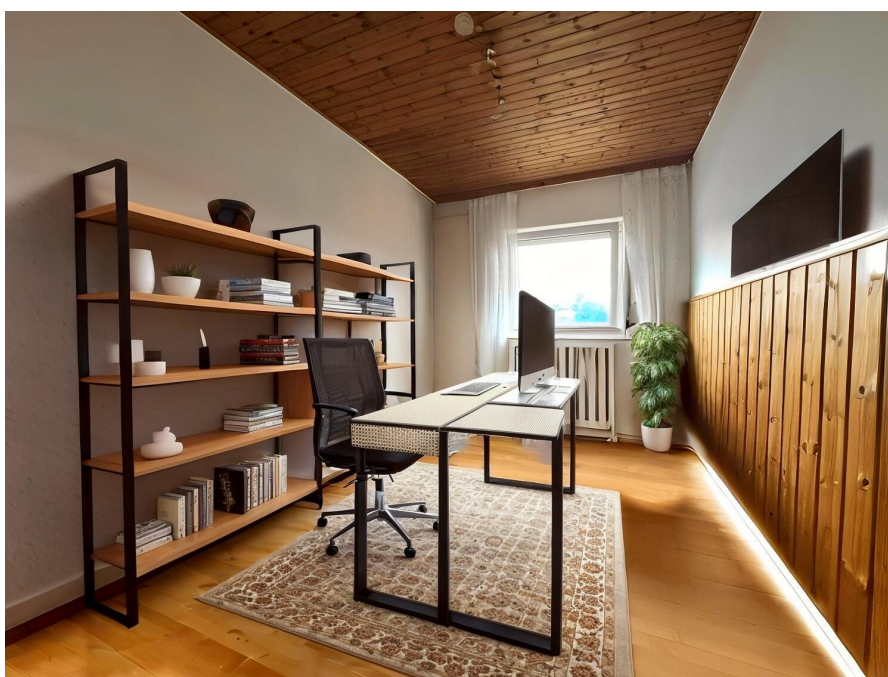
VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



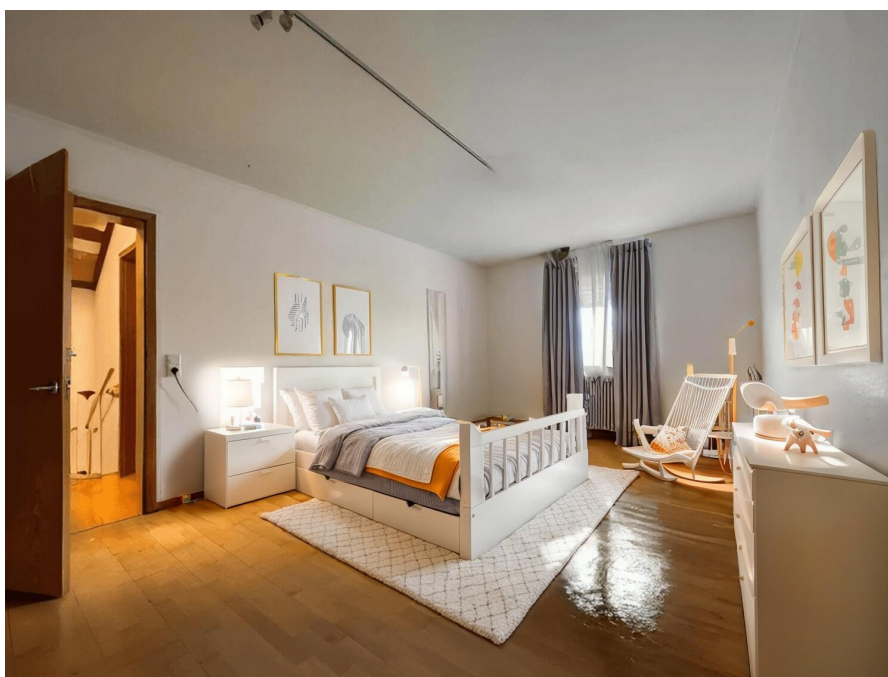
VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Az első benyomás

Eladó egy tágas sorház, körülbelül 137,2 m<sup>2</sup> lakóterülettel, körülbelül 214 m<sup>2</sup>-es telken. Az 1981-ben épült ingatlan kiváló állapotban van. Az elrendezés öt szobát foglal magában, köztük három arányos hálószobát és egy modernizált, 2007-ben felújított fürdőszobát. Különös vonzeró a tetotéri stúdió, amely további vendégszobává, irodává vagy játszószobává alakítható. A földszinten a vendég-WC mellett egy tágas nappali található, közvetlen teraszkapcsolattal. Ez a hívogató terasz kellemes kültéri teret biztosít, és zökkenőmentes átmenetet teremt a kertbe. Az ingatlant rendszeresen modernizálták és felújították, ami tovább hangsúlyozza jó állapotát. 2011-ben a dupla üvegezésű PVC ablakokat és a bejárati ajtót cserélték. A 2022-től kezdődő modern felújítások friss megjelenést kölcsönöznek a háznak és növelik a lakhatási kényelmet. A praktikus jellemzők, mint például a garázs és a közvetlenül a garázs előtti parkolóhely, leegyszerűsítik a mindennapokat, és bőséges helyet kínálnak járműveknek vagy további tárolóhelyeknek. Az alagsorban található futótervezési hobbi szoba további funkcionális területet biztosít, amely változatos felhasználási módokat kínál, legyen szó fitness teremről, műhelyről vagy tárolóhelyiségről. Az erkély kiegészíti a kültéri teret, és helyet kínál a kikapcsolódásra és az esték élvezetére. A ház elhelyezkedése ötvözi a városi élet előnyeit egy lakóövezet nyugalmával, ahol minden szolgáltatás könnyen elérhető. Ez a sorház ideális családok számára, akik tágas és rugalmas lakókörnyezetet keresnek – akár saját használatra, akár vonzó befektetésként. A házat 2024 júniusától adják bérbe. Saját tulajdonú lakás miatti felmondás esetén három hónapos törvényes felmondási idő érvényes. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen időpontot a megtekintéshez, hogy saját szemével is meggyőződhesen a ház kínálta lehetőségekről.

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach**

## Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25239626 - 69514 Laudenbach

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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