

Laudenbach

# Jellegzetes családi ház szép kerttel és rengeteg lehetőséggel

VP azonosító: 25239659

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

VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 92 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 395 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

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

VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Áttekintés

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| VP azonosító          | 25239659                             |
| Hasznos lakótér       | ca. 92 m <sup>2</sup>                |
| Teto formája          | Nyeregteto                           |
| Szobák                | 5                                    |
| Hálósobák             | 3                                    |
| Fürdoszobák           | 2                                    |
| Építés éve            | 1954                                 |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 349.000 EUR                                                               |
| Ház                      | Családi ház                                                               |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2019                                                                      |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Felszereltség            | Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély               |

VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Áttekintés: Energia adatok

|                                              |                            |                                                         |                     |
|----------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------|
| Futési rendszer                              | Egyszintes futési rendszer | Energiatanúsítvány                                      | Energia tanúsítvány |
| Energiaforrás                                | Elektromosság              | Végso energiafogyasztás                                 | 233.70 kWh/m²a      |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 02.06.2034                 | Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | G                   |
| Energiaforrás                                | Elektromosság              | Építési év az energiatanúsítvány szerint                | 1954                |



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

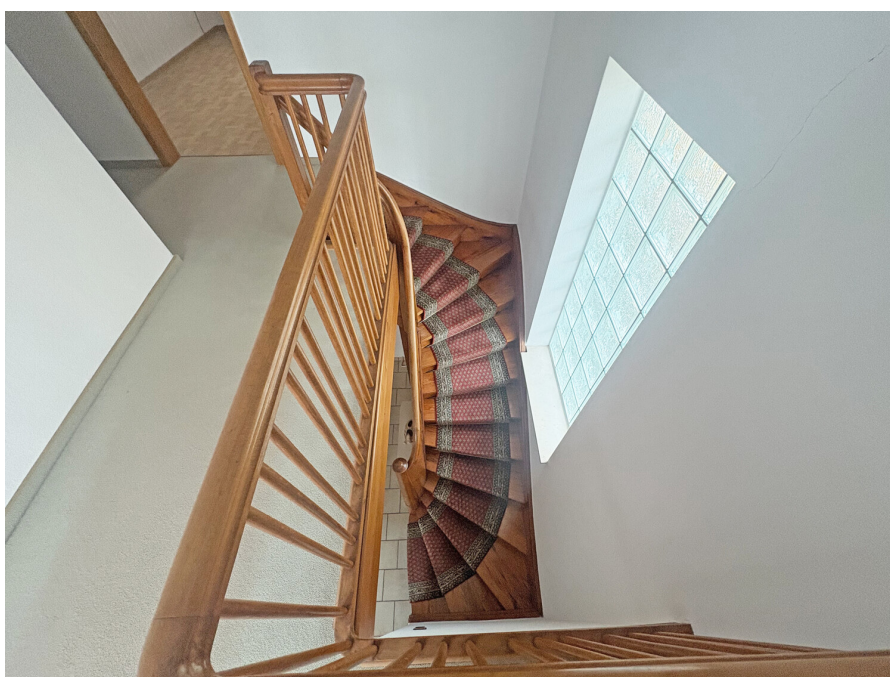
## Az ingatlan





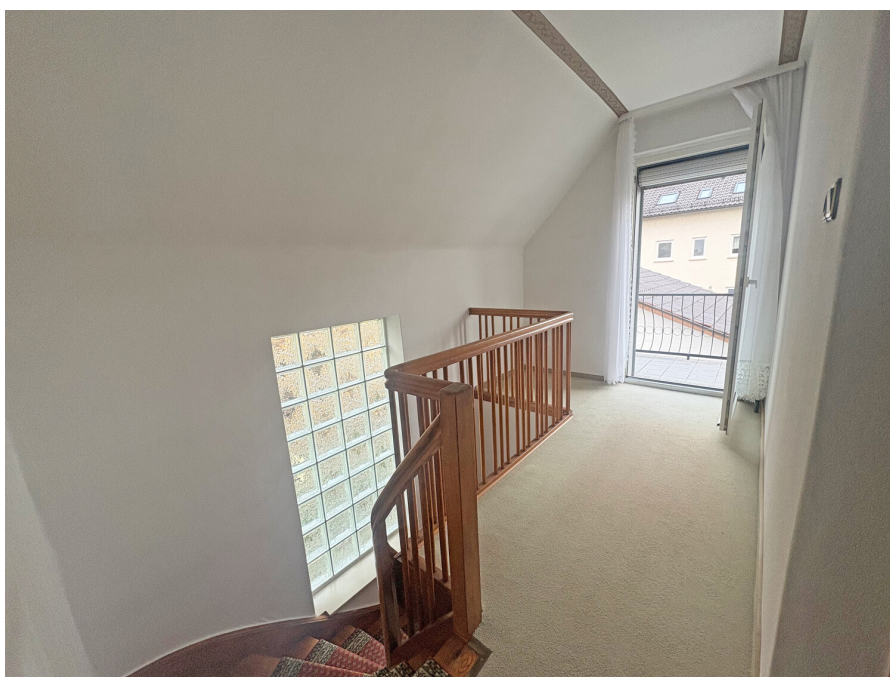
VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan





VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az ingatlan



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Az első benyomás

Ez a hívogató, különálló ház Laudenbachban körülbelül 94 m<sup>2</sup> lakóteret kínál egy körülbelül 395 m<sup>2</sup>-es telken, szilárd alapot biztosítva álmai otthonának megteremtéséhez. Az 1954-ben épült ház egy érett ingatlan varázsát ötvözi egy kellemes, klasszikus elrendezéssel, amely sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál. A földszinten a központi bejárat egy funkcionális elosztóba vezet, ahonnan minden szoba könnyen megközelíthető. Mellette található egy vendég WC, amely ideális látogatók számára vagy mindennapi használatra. A nappali a ház hangulatos szívét alkotja, és bőséges helyet kínál a családdal és a barátokkal való pihenésre. A mellette lévő konyha praktikus, és egy külön étkező egészíti ki, amely tökéletes a közös étkezésekhez és a társasági összejövetelekhez. Ezen az emeleten található egy fürdőszoba is, így minden alapvető lakhatási funkció már a földszinten biztosított. A lépcsőház a felső emeletre vezet, amely klasszikus és nagyon kényelmes elrendezést kínál. A folyosóról egy erkélyre lehet kijutni, amely további kültéri teret kínál a meleg napokon. A fő hálószoba bőséges helyet kínál egy kényelmes ágynak és tárolóhelyiségnek, míg két további szoba gyerekszobaként, vendégszobaként, munkaszobaként vagy hobbiszobaként is használható – a napi igényektől függően. Az ingatlant egy pince teszi teljessé, külön mosókonyhával és két további tágas tárolóhellyel, amelyek ideális tárolási, felszerelési vagy műhelyterületet biztosítanak. Két garázs is tartozik hozzá: az egyik tökéletes a jármű számára, míg a másik további helyet kínál felszereléseknek, kerékpároknak vagy egyéb célra. A ház előtti nyitott terület további parkolási lehetőségeket kínál, az épületet körülvevő kert pedig arra csábít, hogy kifejezze kreativitását – legyen szó akár játszótérrel, pihenőhellyel vagy szépen parkosított kültéri térrel. A laudenbachi helyszín csendes, kellemes lakókörnyezetet és jó közlekedési kapcsolatokat kínál a környező városokkal. Itt egy stabil környéken él, amely barátságos szomszédokat, jól járható utcákat és nyugodt légkört kínál. Ez a ház ritka lehetőség mindazok számára, akik szilárd szerkezetű otthonot keresnek, és akik szeretik az ingatlant a saját ízlésük szerint alakítani. Ha szeretné felfedezni az ingatlanban rejlő lehetőségeket, kérjük, vegye fel velünk a kapcsolatot egy megtekintés egyeztetése érdekében.



VP azonosító: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Részletes felszereltség

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

**VP azonosító: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

## További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25239659 - 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)