Laudenbach

# Neuwertige Eigentumswohnung mit Dachterrasse

***CODICE OGGETTO: 24239516***

**PREZZO D'ACQUISTO: 499.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 122 m$^2$ • VANI: 4**

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 24239516 |
| Superficie netta | ca. 122 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| DISPONIBILE DAL | Previo accordo |
| Vani | 4 |
| Camere da letto | 2 |
| Bagni | 1 |
| Anno di costruzione | 1820 |
| Garage/Posto auto | 1 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 499.000 EUR |
| Appartamento | Maisonette |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2023 |
| Stato dell'immobile | Ristrutturato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 0 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | LUFTWP |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 18.01.2034 |
| Fonte di alimentazione | Pompa di calore idraulica/pneumatica |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 101.40 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | D |

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# La proprietà

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# Una prima impressione

Diese moderne Maisonettewohnung aus dem Jahre 1820 wurde im Jahr 2023 umfangreich renoviert und präsentiert sich nun in einem gehobenen und zeitgemäßen Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 122 m² bietet sie ausreichend Platz für ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung erstreckt sich über vier Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Büro- oder Gästezimmer eignet, sowie ein modernes Badezimmer und einen herrlichen offenen Wohn- und Essbereich. Dieser verfügt über eine hochwertige Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt und das Kochen zum Vergnügen macht. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die großzügige Dachterrasse, die einen atemberaubenden Blick über die Umgebung bietet und perfekt für gemütliche Abende im Freien geeignet ist. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Hochwertiges Parkett und edle Fliesen schaffen eine stilvolle Atmosphäre. Eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe sorgt für angenehme Temperaturen zu jeder Jahreszeit und die dreifach isolierte Verglasung der Holzrahmenfenster trägt zu einer optimalen Energieeffizienz bei. Besonders erwähnenswert ist zudem die barrierefreie Duschkabine im Badezimmer, die Komfort und Sicherheit bietet. Ein Stellplatz vor dem Haus rundet das Angebot ab und ermöglicht bequemes Parken direkt vor der Tür. Insgesamt bietet diese Immobilie ein gelungenes Zusammenspiel aus Tradition und Moderne, gepaart mit einer gehobenen Ausstattung und durchdachten Details. Überzeugen Sie sich selbst vor Ort von den Vorzügen dieser Maisonette-Wohnung.

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# Dettagli dei servizi

- Parkett
- Fliesen
- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Dreifach-Isolier-Verglasung in Holzrahmen
- Dachterrasse
- barrierefreie Duschkabine
- Stellplatz
- Einbauküche

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.1.2034. Endenergiebedarf beträgt 101.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1800. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24239516 - 69514 Laudenbach**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1  Weinheim
E-Mail: weinheim@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com