

Laudenbach

## Caratteristica casa indipendente con un grazioso giardino e molto potenziale

Codice oggetto: 25239659



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

PREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 92 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 395 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Codice oggetto      | 25239659                             |
| Superficie netta    | ca. 92 m²                            |
| Tipologia tetto     | a due falde                          |
| Vani                | 5                                    |
| Camere da letto     | 3                                    |
| Bagni               | 2                                    |
| Anno di costruzione | 1954                                 |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>1 x Garage |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 349.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Casa unifamiliare                                                         |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2019                                                                      |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone     |

Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Dati energetici

|                                         |                        |                                                       |                                     |
|-----------------------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | Riscaldamento autonomo | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Riscaldamento                           | Elettricità            |                                                       |                                     |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.06.2034             | Consumo finale di energia                             | 233.70 kWh/m²a                      |
| Fonte di alimentazione                  | Elettrico              | Classe di efficienza energetica                       | G                                   |
|                                         |                        | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1954                                |

Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



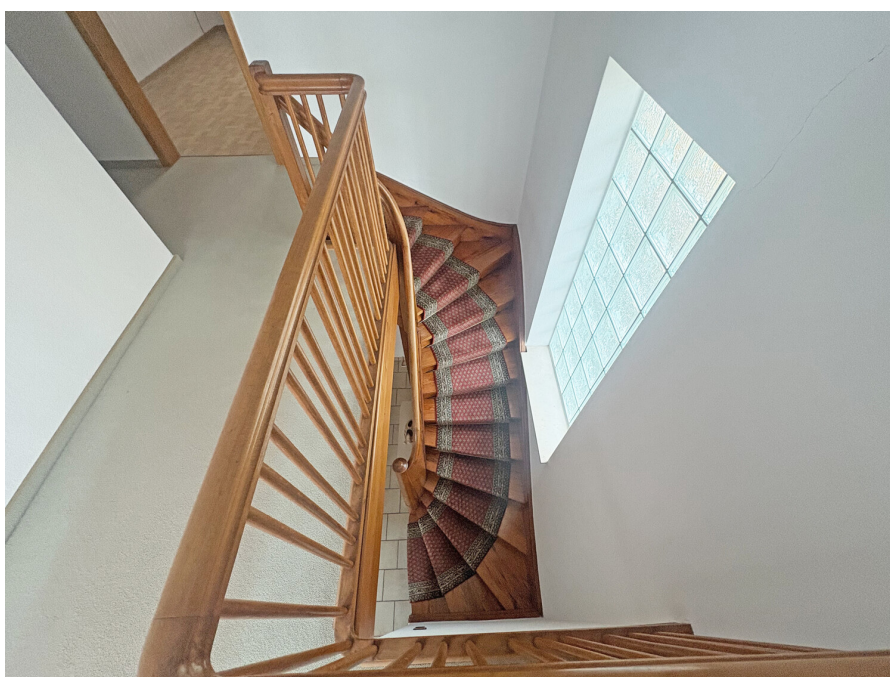
Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



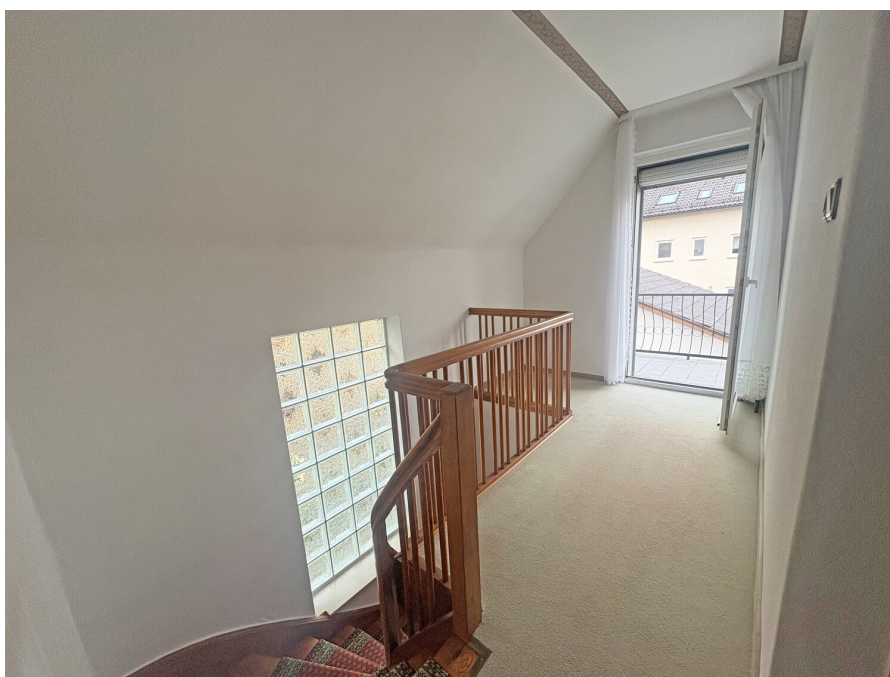
Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Una prima impressione

Questa invitante casa indipendente a Laudenbach offre circa 94 m<sup>2</sup> di superficie abitabile su un terreno di circa 395 m<sup>2</sup>, offrendo una solida base per la creazione della casa dei vostri sogni. Costruita nel 1954, la casa combina il fascino di una proprietà antica con una piacevole disposizione classica che offre versatili possibilità abitative. Al piano terra, l'ingresso centrale conduce a un funzionale corridoio da cui tutte le stanze sono facilmente accessibili. Adiacente si trova un bagno per gli ospiti, ideale per gli ospiti o per l'uso quotidiano. Il soggiorno costituisce il cuore accogliente della casa e offre ampio spazio per rilassarsi con la famiglia e gli amici. La cucina adiacente è pratica e completata da una sala da pranzo separata, perfetta per pasti in comune e incontri conviviali. Su questo piano si trova anche un bagno, garantendo che tutte le funzioni abitative essenziali siano già presenti al piano terra. La scala conduce al piano superiore, che offre una disposizione classica e molto confortevole. Il corridoio offre accesso a un balcone, offrendo ulteriore spazio esterno nelle giornate più calde. La camera da letto principale offre ampio spazio per un comodo letto e spazio ripostiglio, mentre altre due stanze possono essere utilizzate come camerette per bambini, camere per gli ospiti, spazi di lavoro o sale hobby, a seconda delle esigenze quotidiane. Un seminterrato completa la proprietà, con una lavanderia separata e altri due ampi ripostigli, ideali per riporre oggetti, materiali o come laboratorio. Sono inclusi anche due garage: uno è perfetto per il vostro veicolo, mentre l'altro offre spazio aggiuntivo per attrezzature, biciclette o altri usi. L'area aperta davanti alla casa offre ulteriori possibilità di parcheggio e il giardino che circonda l'edificio invita a esprimere la propria creatività, che si tratti di un'area giochi, di un rifugio o di uno spazio esterno curato con cura. La posizione a Laudenbach vanta un ambiente tranquillo e piacevole e ottimi collegamenti con le città circostanti. Qui si vive in un quartiere consolidato che offre vicini amichevoli, strade agevoli e un'atmosfera rilassata. Questa casa è una rara opportunità per chiunque cerchi una casa con una struttura solida e ami progettare una proprietà secondo la propria visione. Se desiderate scoprire personalmente il potenziale di questa proprietà, vi preghiamo di contattarci per organizzare una visita.

Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25239659 - 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: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25239659 - 69514 Laudenbach

## Partner di contatto

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

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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