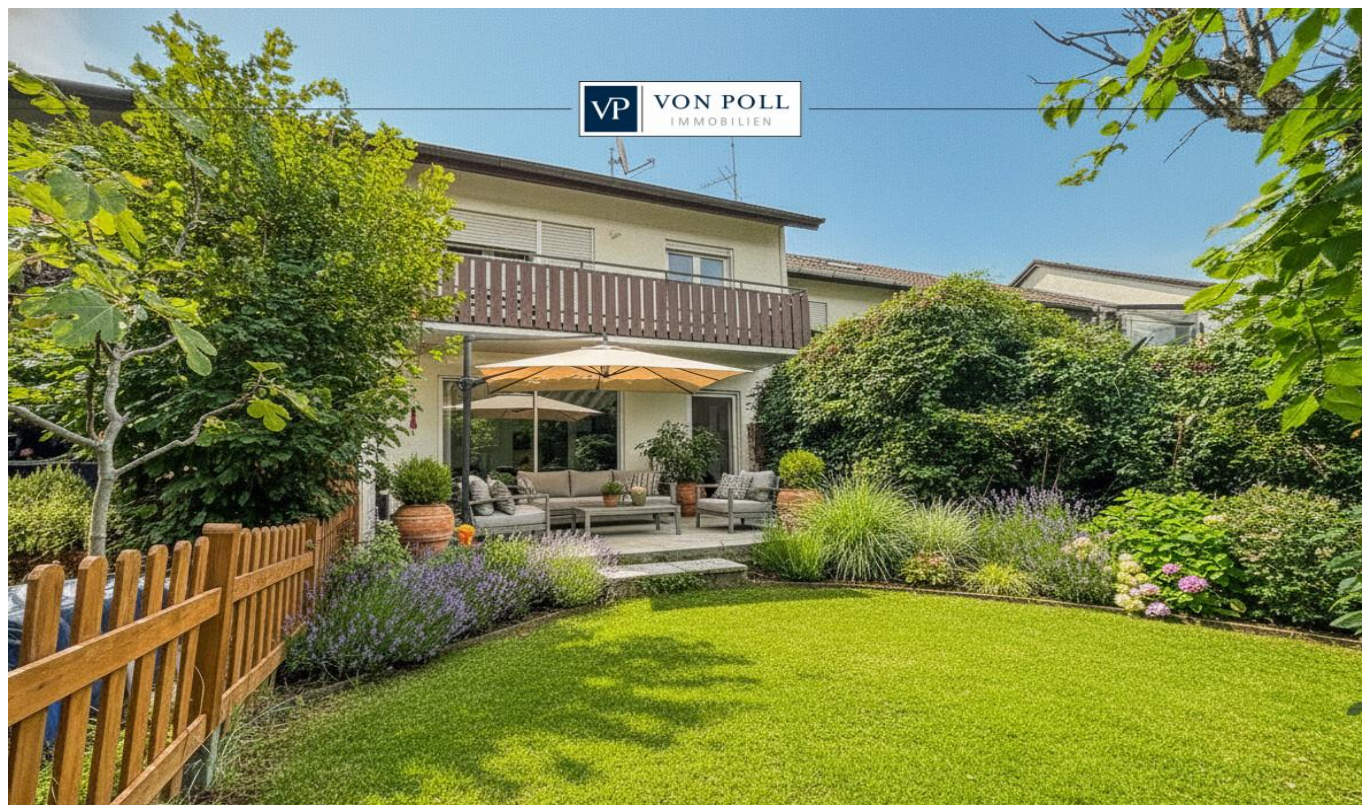


Laudenbach

Familienglück mit Garten – charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Codice oggetto: 26239724



PREZZO D'ACQUISTO: 469.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 137,2 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 214 m²

Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

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

Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26239724
Superficie netta	ca. 137,2 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	469.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2022
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	168.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	22.11.2032	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

La proprietà



Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein gepflegtes und familienfreundliches Reihenmittelhaus mit einer Wohnfläche von ca. 137,2 m² auf einem ca. 214 m² großen Grundstück. Die im Jahr 1981 errichtete Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, kontinuierliche Modernisierungen und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Obwohl es sich um ein Reihenmittelhaus handelt, vermittelt die Immobilie aufgrund ihrer großzügigen Gestaltung und der versetzten Bauweise den charmanten Charakter eines Doppelhauses. Dadurch entsteht ein besonders offenes und angenehmes Wohngefühl, das sich deutlich von einem klassischen Reihenmittelhaus abhebt.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf gut geschnittene Zimmer, darunter drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das im Jahr 2007 modernisierte Badezimmer sorgt gemeinsam mit dem separaten Gäste-WC für einen hohen Wohnkomfort im Alltag. Ein besonderes Highlight ist das teilweise ausgebaute Dachstudio, das sich ideal als Homeoffice, Hobbyraum, Gästezimmer oder zusätzlicher Rückzugsort nutzen lässt.

Herzstück des Erdgeschosses ist der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur sonnigen Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten. Hier entsteht eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich – ideal für entspannte Stunden mit Familie und Freunden oder gemütliche Sommerabende im Freien.

Auch im Untergeschoss bietet die Immobilie viel Platz. Neben einem Vorratsraum, dem Heizungsraum und einem Waschraum steht ein großzügiger, beheizter Hobbyraum mit direktem Gartenzugang zur Verfügung. Dieser eignet sich hervorragend als Fitnessraum, Spielzimmer, Werkstatt oder für weitere individuelle Nutzungsmöglichkeiten.

Die Immobilie wurde regelmäßig gepflegt und modernisiert. Im Jahr 2011 wurden sämtliche Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie die Haustür erneuert. Umfangreiche Renovierungsmaßnahmen ab dem Jahr 2022 verleihen dem Haus eine moderne und gepflegte Ausstrahlung und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Abgerundet wird das attraktive Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Stellplatz direkt davor. Ein Balkon bietet einen weiteren geschützten Außenbereich und lädt zum Verweilen ein.

Die ruhige und familienfreundliche Wohnlage verbindet angenehmes Wohnen mit einer guten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche

Verkehrsmittel sind in kurzer Entfernung erreichbar und machen die Immobilie besonders attraktiv.

Ob als neues Zuhause für die Familie oder als langfristige Investition – dieses Reihenmittelhaus vereint den Platz, die Großzügigkeit und das Wohngefühl eines Doppelhauses mit den Vorteilen einer durchdachten und gepflegten Immobilie und bietet beste Voraussetzungen für ein komfortables Zuhause.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese attraktive Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Codice oggetto: 26239724 - 69514 Laudenbach

Dettagli dei servizi

Garage mit zusätzlichem Stellplatz direkt davor

Sonnige Terrasse mit angrenzendem Garten

Balkon

Gäste-WC im Erdgeschoss

Großzügiger, beheizter Hobbyraum im Kellergeschoss

Teilweise ausgebautes Dachstudio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten

Tageslichtbad mit komfortabler Fußbodenheizung

Elektrische Rollläden im Erdgeschoss

Markise für angenehmen Sonnenschutz auf der Terrasse

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse

Familienfreundliche Raumaufteilung mit flexibel nutzbaren Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern

Zusätzliche Vorrats-, Wasch- und Kellerräume mit viel Stauraum

Codice oggetto: 26239724 - 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 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.

Codice oggetto: 26239724 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com