

Laudenbach

## Familienfreundlich wohnen - gepflegtes Reihenmittelhaus in schöner Wohnlage

*Codice oggetto: 26239736*



**PREZZO D'ACQUISTO: 439.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 126,39 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL  
TERRENO: 128 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26239736 - 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: 26239736 - 69514 Laudenbach**

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 26239736                  |
| Superficie netta    | ca. 126,39 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 5                         |
| Camere da letto     | 3                         |
| Bagni               | 1                         |
| Anno di costruzione | 1997                      |
| Garage/Posto auto   | 1 x Garage                |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 439.000 EUR                                                               |
| Casa                               | Villa a schiera centrale                                                  |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2014                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Bagni di servizio, Giardino / uso comune                                  |

**Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach**

## Dati energetici

|                                         |                      |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento              | <b>centralizzato</b> |
| Riscaldamento                           | <b>Gas</b>           |
| Certificazione energetica valido fino a | <b>25.08.2036</b>    |
| Fonte di alimentazione                  | <b>Gas</b>           |

|                                                       |                                            |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | <b>Attestato di prestazione energetica</b> |
| Consumo finale di energia                             | <b>51.40 kWh/m²a</b>                       |
| Classe di efficienza energetica                       | <b>B</b>                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | <b>1997</b>                                |

Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



**Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach**

## Una prima impressione

Dieses gepflegte Reihemittelhaus aus dem Jahr 1997 bietet mit ca. 126,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf Zimmern ein attraktives Zuhause für Familien, Paare und alle, die Wert auf ein großzügiges und flexibel nutzbares Raumangebot legen. Das ca. 128 m<sup>2</sup> große Grundstück mit eigenem kleinen Garten, das ausgebaute Dachgeschoss sowie eine Garage ergänzen das Gesamtangebot.

Im Erdgeschoss bildet der großzügige Wohn- und Essbereich den Mittelpunkt des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt in den Garten, der insbesondere in den wärmeren Monaten den Wohnraum ins Freie erweitert und Platz für entspannte Stunden, gemeinsames Essen oder Spielen bietet. Die Küche sowie ein separates Gäste-WC komplettieren diese Etage.

Im 1. Obergeschoss stehen mehrere gut geschnittene Räume zur Verfügung. Neben dem Schlafzimmer bieten die weiteren Zimmer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer mit Dusche und Badewanne befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene.

Ein besonderes Plus ist das bereits ausgebaute Dachgeschoss. Der zusätzliche Raum eignet sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer, Homeoffice, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort und schafft damit wertvolle Flexibilität für unterschiedliche Lebensphasen. Auch das Kellergeschoss bietet praktische Nutzflächen. Ein großzügiger Abstell- und Lagerraum schafft ausreichend Platz für Vorräte, Fahrräder, Sportausrüstung und saisonale Gegenstände. Ein separater Waschraum ergänzt den funktionalen Bereich des Hauses.

Für das Fahrzeug steht eine zum Haus gehörende Garage zur Verfügung.

Das Reihemittelhaus präsentiert sich insgesamt in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis, um es nach den eigenen Vorstellungen und Ansprüchen zu gestalten. Besonders die durchdachte Aufteilung über mehrere Ebenen, das ausgebaute Dachgeschoss und der eigene Garten machen die Immobilie zu einem vielseitigen Zuhause mit ausreichend Platz für die ganze Familie.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Hinweis zur Vermietung:**

Die Immobilie ist derzeit vermietet. Die Mieter haben bereits ihre Bereitschaft zu einem Auszug signalisiert. Bis zum Auszug erhält der Käufer ab Eigentumsübergang die laufenden Mieteinnahmen. Bei einer beabsichtigten Eigennutzung ist eine Kündigungsfrist von 12 Monaten zu berücksichtigen.

**Hinweis zu den Bildern / virtuelle Möblierung:**

Auf Wunsch der derzeitigen Mieter wurde auf die Veröffentlichung von Fotografien der

**privaten Einrichtung verzichtet. Die im Exposé dargestellten Innenaufnahmen wurden daher teilweise digital bearbeitet und virtuell möbliert.**

**Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach**

## **Dettagli dei servizi**

**Gäste-WC im Erdgeschoss**

**Ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlicher flexibel nutzbarer Wohnfläche**

**Garten**

**Garage**

**Kellerräume mit zusätzlicher Abstell- und Lagerfläche**

**Separater Waschraum im Kellergeschoss**

**Großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten**

**Flexible Raumaufteilung mit mehreren Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmern**

**Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach**

## Tutto sulla posizione

Laudenbach im Rhein-Neckar-Kreis liegt idyllisch an der badischen Bergstraße und verbindet eine naturnahe Wohnlage mit einer sehr guten Infrastruktur und kurzen Wegen in die umliegenden Wirtschaftszentren. Die Gemeinde mit rund 6.500 Einwohnern bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld und profitiert zugleich von ihrer verkehrsgünstigen Lage zwischen Weinheim und Heppenheim.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Netto, Ärzte, Apotheken sowie weitere Dienstleistungsangebote sind schnell erreichbar. Auch für Familien bietet Laudenbach attraktive Voraussetzungen: Kindergärten und die örtliche Grundschule befinden sich in der Nähe. Weiterführende Schulen stehen unter anderem im benachbarten Hemsbach und in Weinheim zur Verfügung.

Zahlreiche Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie die unmittelbare Nähe zur Natur unterstreichen die hohe Wohn- und Lebensqualität. Spazier- und Radwege, Weinberge und die Landschaft entlang der Bergstraße bieten vielfältige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitgestaltung.

Auch für Berufspendler ist die Lage interessant. Der Bahnhof Laudenbach (Bergstraße) ist fußläufig erreichbar und bietet eine gute Anbindung in Richtung Weinheim, Heidelberg, Mannheim und Frankfurt. Ergänzt wird das Angebot durch den regionalen Busverkehr. Über die nahegelegene B3 sowie die Autobahn A5 sind die umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte ebenfalls schnell erreichbar.

Laudenbach bietet damit eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnahem Umfeld und guter Erreichbarkeit – ideal für Familien, Paare und Berufspendler, die die Vorzüge der Bergstraße schätzen und gleichzeitig eine gute Anbindung an die Metropolregion Rhein-Neckar wünschen.

**Codice oggetto: 26239736 - 69514 Laudenbach**

## Ulteriori informazioni

**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: 26239736 - 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)**