Laudenbach

Gemütliches Reihenmittelhaus mit Gartenidylle für die ganze Familie

Objektnummer: 25239626

KAUFPREIS: 529.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 137,2 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 214 m²

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	25239626
Wohnfläche	ca. 137,2 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	529.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	168.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.11.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein großzügiges Reihenmittelhaus, das mit einer Wohnfläche von ca. 137,2 m² auf einem Grundstück von ca. 214 m² überzeugt. Die Immobilie, die im Jahr 1981 erbaut wurde befindet sich in einem gepflegten Zustand.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut proportionierte Schlafzimmer und ein modernisiertes Badezimmer, das im Jahre 2007 erneuert wurde. Besonders hervorzuheben ist das ausbaufähige Dachstudio, das als zusätzliches Gästezimmer, Büro oder Spielbereich genutzt werden kann. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Gäste-WC ein großzügiger Wohnbereich, der direkten Zugang zur Terrasse bietet. Diese lädt zum Verweilen im Freien ein und schafft einen schönen Übergang zum Garten.

Die Immobilie wurde regelmäßig modernisiert und renoviert, was ihren gepflegten Zustand unterstreicht. 2011 wurden isolierverglaste Kunststofffenster sowie die Haustür erneuert. Zeitgemäße Renovierungen ab 2022 verleihen dem Haus eine frische Ausstrahlung und erhöhen den Wohnkomfort.

Praktische Aspekte wie eine Garage und ein Stellplatz direkt vor der Garage erleichtern den Alltag und bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge oder als zusätzliche Abstellfläche. Der beheizte Hobbyraum im Keller stellt einen weiteren funktionalen Bereich dar, der vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, sei es als Fitnessraum, Werkstatt oder Lagerfläche.

Ein Balkon ergänzt das Angebot an Freiflächen und bietet einen Platz, um die Abendstunden entspannt zu genießen. Die Lage des Hauses vereint die Vorteile urbanen Lebens mit der Ruhe einer Wohngegend, die jegliche Annehmlichkeiten in unmittelbarer Nähe bietet.

Dieses Reihenmittelhaus eignet sich ideal für Familien, die ein geräumiges und flexibles Wohnumfeld suchen – entweder zur Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage.

Das Haus ist seit Juni 2024 vermietet. Im Falle einer Eigenbedarfskündigung gilt eine gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich selbst von den Möglichkeiten, die dieses Haus bietet, zu überzeugen.

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Ausstattung und Details

- Garage
- Stellplatz vor Garage
- Gäste-WC
- Balkon und Terrasse
- beheizter Hobbyraum im Keller
- teilweise ausgebautes Dachstudio
- Badezimmer mit Fußbodenheizung
- elektrische Rollläden im EG
- Markise

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 168.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

Objektnummer: 25239626 - 69514 Laudenbach

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim
Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0
E-Mail: weinheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com