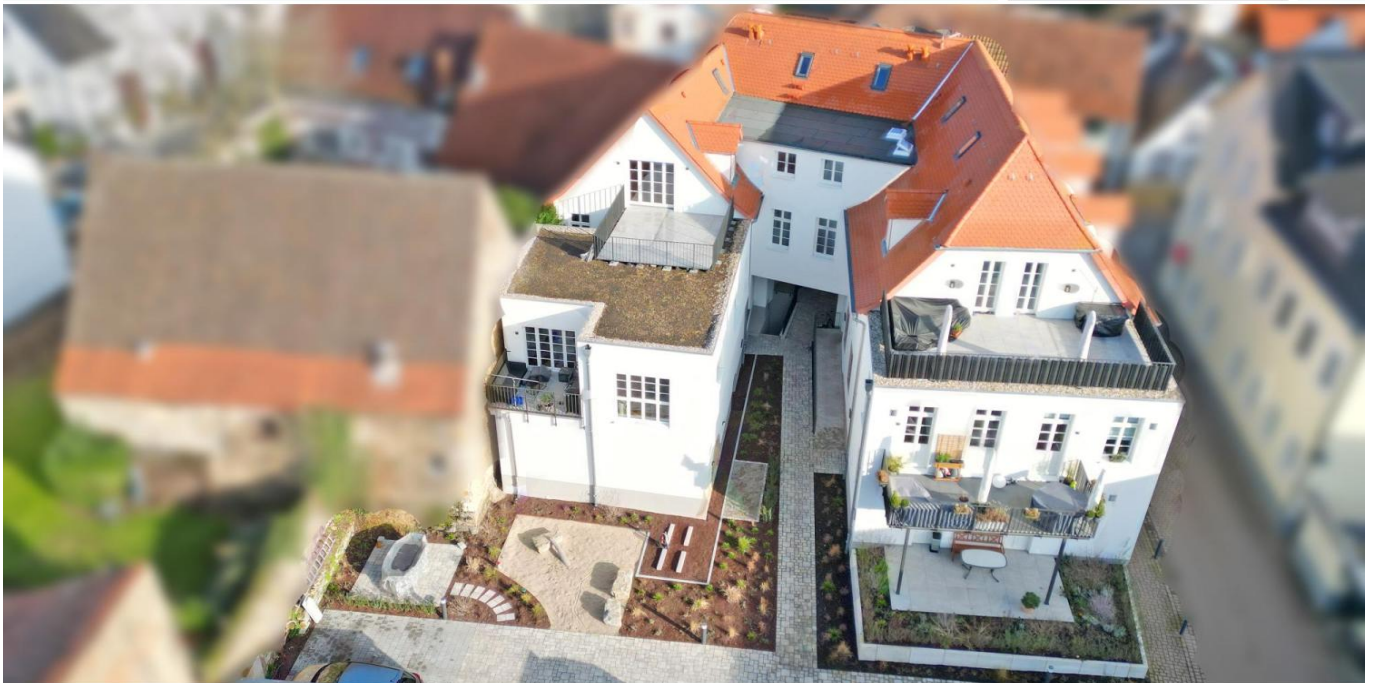


Laudenbach

# Moderne Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse

Número de propiedad: 24239517



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

PRECIO DE COMPRA: 459.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 112 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## De un vistazo

|                       |                                    |
|-----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad   | 24239517                           |
| Superficie habitable  | ca. 112 m²                         |
| Tipo de techo         | Techo a dos aguas                  |
| Ocupación a partir de | Previo acuerdo                     |
| Habitaciones          | 4                                  |
| Dormitorios           | 2                                  |
| Baños                 | 1                                  |
| Año de construcción   | 1820                               |
| Tipo de aparcamiento  | 1 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                                |                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 459.000 EUR                                                               |
| Piso                           | Dúplex                                                                    |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                      |
| Estado de la propiedad         | Estructura                                                                |
| Método de construcción         | Sólido                                                                    |
| Espacio utilizable             | ca. 0 m²                                                                  |
| Características                | Terraza                                                                   |

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## Datos energéticos

|                                     |                          |
|-------------------------------------|--------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central      |
| Fuente de energía                   | LUFTWP                   |
| Certificado energético válido hasta | 18.01.2034               |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua |

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| Certificado energético         | Certificado energético |
| Demanda de energía final       | 101.40 kWh/m²a         |
| Clase de eficiencia energética | D                      |

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## Una primera impresión

Zum Verkauf steht diese neuwertige Maisonette-Wohnung in einem sanierten historischen Gebäude aus dem Jahr 1820, das im Jahr 2023 kernsaniert wurde. Dadurch präsentiert es sich in einem modernen und zeitgemäßen Zustand. Die Wohnung bietet eine Wohnfläche von etwa 112 m<sup>2</sup> und umfasst vier Zimmer, darunter einen großzügigen Wohn- und Essbereich, zwei gemütliche Schlafzimmer, ein neuwertiges Badezimmer sowie ein zusätzliches Zimmer, das als Büro oder Gästezimmer genutzt werden kann. Der Wohn- und Essbereich zeichnet sich durch hochwertiges Parkett und Fliesen aus, die eine edle Atmosphäre schaffen. Ein besonderes Ausstattungsmerkmal ist die Luft-Wasser-Wärmepumpe, die effizientes Heizen ermöglicht und langfristig Kosten spart. Ein weiteres Highlight sind die dreifach isolierverglaste Holzrahmenfenster, die sowohl eine hervorragende Wärmedämmung als auch eine optimale Schalldämmung bieten. Das moderne Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Duschkabine, die den Alltagskomfort erhöht. Besonders hervorzuheben ist zudem die großzügige Dachterrasse, die zum Entspannen und Verweilen im Freien einlädt. Von hier aus können die Bewohner den Blick über die Umgebung schweifen lassen und den besonderen Flair der Immobilie genießen. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz, der das Parken unkompliziert gestaltet. Die hochwertige Ausstattung bietet einen hohen Wohnkomfort und wurde mit Liebe zum Detail gestaltet. Die Maisonette-Wohnung besticht durch ihre praktische Aufteilung, hochwertige Ausstattung und die gelungene Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Dank der zentralen Lage sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel bequem zu erreichen. Diese Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die auf der Suche nach einer stilvollen und komfortablen Wohnung sind.

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## Detalles de los servicios

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

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 24239517 - 69514 Laudenbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gernot Heiss

---

Amtsgasse 1 Weinheim  
E-Mail: [weinheim@von-poll.com](mailto:weinheim@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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