Laudenbach

Familienglück mit Garten – charmantes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage

Objektnummer: 26239724



KAUFPREIS: 469.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 137.2 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 214 m²

Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

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

Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26239724
Wohnfläche	ca. 137.2 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	469.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	168 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.11.2032	Energie-Effizienzklasse	F
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Die Immobilie



Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26239724 - 69514 Laudenbach

Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 26239724 - 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: 26239724 - 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