

Laudenbach

# Moderne Doppelhaushälfte mit Garten in begehrter Wohngegend

**CODICE OGGETTO: 24239568**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 849.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 330 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 24239568 - 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: 24239568 - 69514 Laudenbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24239568
Superficie netta	ca. 217 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	2015
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	849.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	44.70 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	01.02.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2015

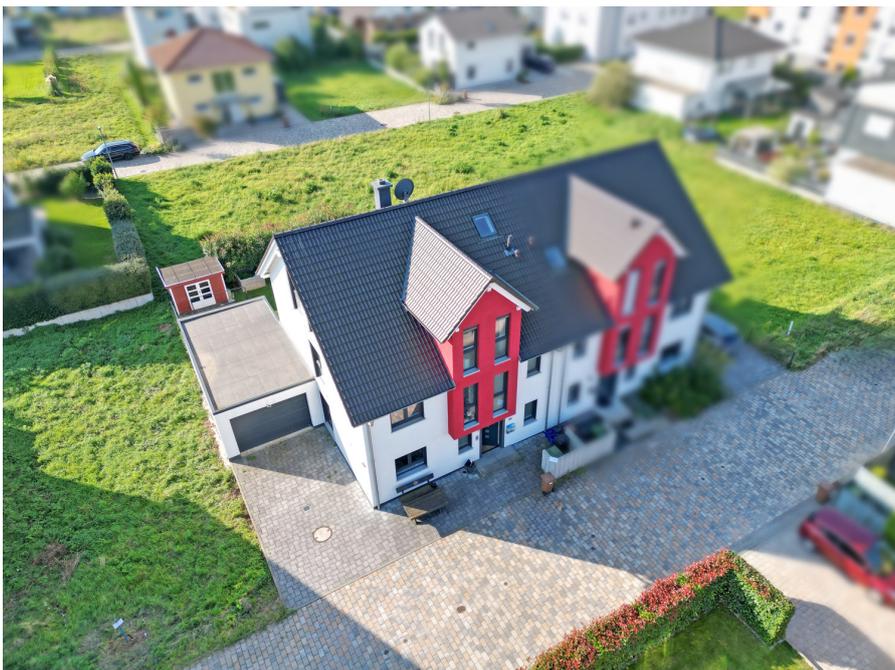
CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



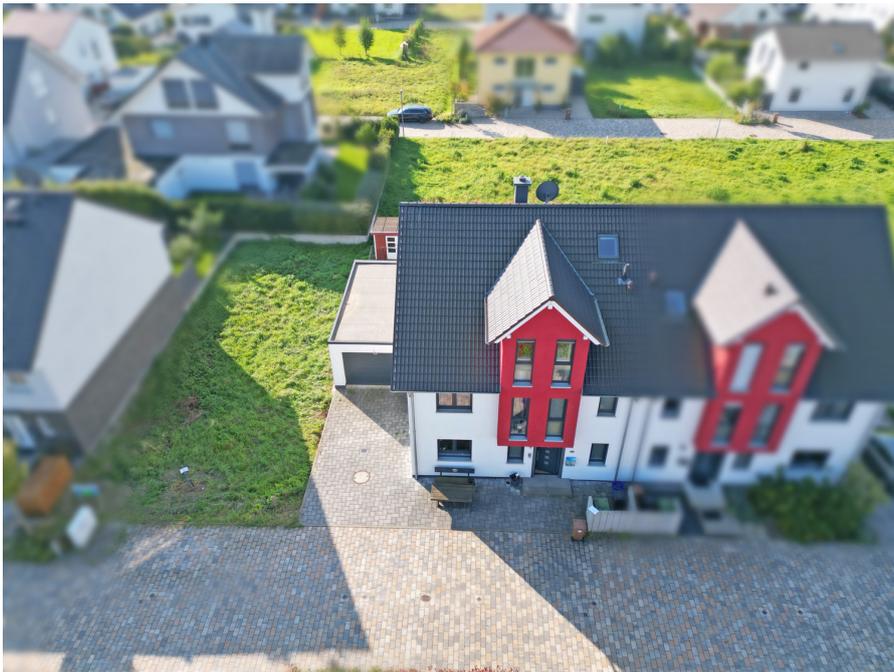
CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



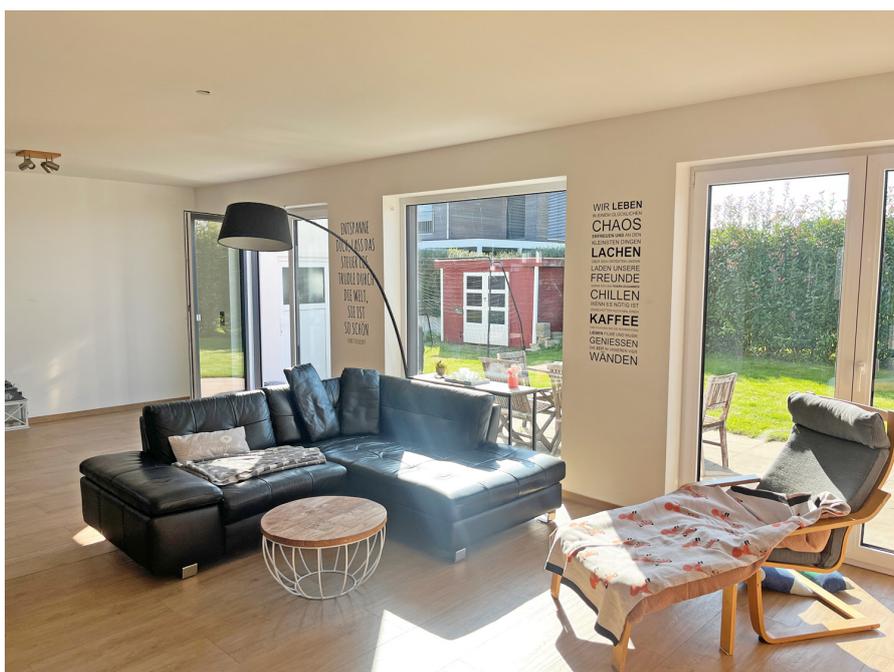
CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## La proprietà



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

**CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach**

## Una prima impressione

Diese moderne Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2015 bietet auf rund 217 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem ca. 330 m<sup>2</sup> großen Grundstück ein stilvolles, komfortables Zuhause. Mit sechs Zimmern, darunter vier Schlafzimmer, ist sie perfekt für Familien oder Paare, die viel Platz und ein gehobenes Wohnambiente schätzen. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Flur, der direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Dieser großzügige, lichtdurchflutete Raum zeichnet sich durch seine Offenheit und die harmonische Verbindung zur Terrasse und dem liebevoll angelegten Garten aus. Hier können Sie die Sonne genießen oder entspannte Stunden verbringen. Ein moderner Kaminofen sorgt im Wohnbereich für eine behagliche Atmosphäre, während die angrenzende, offene Küche mit hochwertiger Einbauküche den Mittelpunkt des Familienlebens bildet. Praktisch ergänzt wird das Erdgeschoss durch eine Abstellkammer, die zusätzlichen Stauraum bietet, sowie ein Gäste-WC. Zudem gibt es einen Hauswirtschaftsraum, der ideal für die Unterbringung von Haushaltsgeräten und zur Organisation Ihres Alltags ist. Im Obergeschoss erwarten Sie drei Schlafzimmer. Besonders komfortabel ist das Hauptschlafzimmer mit eigenem Ankleideraum, der viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Die beiden Kinderzimmer sind geräumig und mit edlem Parkett ausgelegt, was den hochwertigen Charakter des Hauses unterstreicht. Das moderne Badezimmer überzeugt mit stilvollen Fliesen und einer barrierefreien Dusche. Das Dachgeschoss bietet zusätzlichen Wohnraum mit einem weiteren Schlafzimmer, das sich ideal als Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Zudem gibt es ein voll ausgestattetes Badezimmer sowie einen praktischen Abstellraum, der den Wohnkomfort im Dachgeschoss ergänzt. Das gesamte Haus ist mit elektrischen Rollläden und dreifachverglasten Fenstern ausgestattet, die sowohl für eine erhöhte Energieeffizienz als auch für Sicherheit sorgen. Eine Fußbodenheizung in allen Etagen schafft ein angenehm warmes Raumklima. Zwei Markisen auf der Terrasse bieten optimalen Sonnenschutz und laden zu entspannten Stunden im Garten ein. Ein weiteres Highlight ist die Photovoltaikanlage, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage und einen zusätzlichen Stellplatz, die ausreichend Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Die Immobilie befindet sich in Laudenbach, einer charmanten Gemeinde an der Bergstraße. Hier genießen Sie eine ruhige Wohnlage mit guter Anbindung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich in der Nähe, was diese Lage besonders attraktiv macht. Wenn Sie auf der Suche nach einem modernen und großzügigen Zuhause sind, bietet diese Doppelhaushälfte alles, was Sie sich wünschen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem beeindruckenden Objekt überzeugen.

**CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach**

## Dettagli dei servizi

- Fliesen
- Parkett
- Terrasse
- Garten
- Gäste- WC
- barrierefreie Dusche
- Einbauküche
- HWR
- Fußbodenheizung
- Kaminofen
- Abstellkammer
- Ankleideraum
- Garage
- Stellplatz
- elektrische Rollläden
- Photovoltaikanlage
- Dreifachverglasung
- 2 Markisen

**CODICE OGGETTO: 24239568 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.2.2026.  
Endenergieverbrauch beträgt 44.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 24239568 - 69514 Laudenbach

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)