

Ladenburg

Hochwertige Eigentumswohnung in gepflegtem Zustand – ideale Renditechance

VP azonosító: 25239634



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 280.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 70,14 m² • SZOBÁK: 2

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Áttekintés

VP azonosító	25239634
Hasznos lakótér	ca. 70,14 m ²
Szobák	2
Hálósobák	1
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1988
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Mélygarázs

Vételár	280.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2021
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kandalló, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.12.2025
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Végso energiafogyasztás	127.50 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1988

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Az elso benyomás

Diese gepflegte Etagenwohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1988 und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss sowie zahlreiche Details, die komfortables Wohnen garantieren.

Die Wohnfläche von ca. 70,14 m² verteilt sich auf zwei großzügig geschnittene Zimmer: einen weitläufigen Wohn- und Essbereich sowie ein behagliches Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen für viel natürliches Licht, während der hochwertige Marmorfußboden den gehobenen Anspruch der Wohnung unterstreicht.

Besonders hervorzuheben sind die beiden Balkone, die 2020 modernisiert wurden und unterschiedliche Ausrichtungen bieten – ideal, um zu verschiedenen Tageszeiten den Außenbereich zu genießen. Eine Markise sorgt an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten.

Für gemütliche Stunden sorgt der elegante Kamin im Wohnzimmer, der an kühlen Tagen eine wohlige Atmosphäre schafft. Die moderne Einbauküche von Siematic mit hochwertigen Miele-Geräten (Neuanschaffung ca. 26.000 €) verbindet Funktionalität und edles Design – ein idealer Ort, um kulinarische Ideen umzusetzen.

Das Badezimmer ist zeitlos modern gestaltet mit einer großen Badewanne.

Weitere Annehmlichkeiten: ein zugeordneter Tiefgaragenstellplatz, ein praktischer Kellerraum sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum. Die Wohnung wird über eine moderne Gaszentralheizung beheizt, die im Jahr 2021 erneuert wurde. Auf dem Dach sorgt eine Photovoltaik-Anlage für einen nachhaltigen und effizienten Energieverbrauch.

Das gesamte Haus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Die Eigentümerin hat das Objekt fortlaufend instandgehalten und weiterentwickelt. Die derzeitige Eigentümerin möchte die Wohnung auch nach der Veräußerung weiterhin selbst bewohnen. In Absprache mit dem neuen Eigentümer wäre sie bereit, eine Nettokaltmiete von ca. 1.070,00 € zzgl. Nebenkosten zu entrichten. Dadurch ergibt sich für den Käufer eine hohe Planungssicherheit sowie eine sofortige Rendite.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Részletes felszereltség

- hochwertiger Marmorfußboden
- Zwei Balkone
- elektrische Rollläden
- Markise
- Kamin
- hochwertige Einbauküche von Siematic mit Miele Geräten (NP: ca. 26.000 Euro)
- TG- Stellplatz
- PV-Anlage auf dem Dach
- Wasserenthärtungsanlage
- Trockenraum
- Kellerraum

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Minden a helyszínról

Diese charmante Immobilie befindet sich in einer ruhigen und gleichzeitig zentral gelegenen Wohngegend von Ladenburg. Die Umgebung überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem erreichbar.

Grünflächen und Parks in der Nähe laden zu entspannten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Die Nachbarschaft ist gepflegt, familienfreundlich und besticht durch eine angenehme Atmosphäre. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur historischen Altstadt Ladenburgs mit ihren malerischen Gassen, vielseitigen Gastronomieangeboten und kulturellen Highlights. Hier verbindet sich lebendige Geschichte mit modernem Lebenskomfort.

Darüber hinaus profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte wie Mannheim oder Heidelberg. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgungseinrichtungen sind problemlos erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Familien macht.

Mit dem Auto gelangen Sie über die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen rasch in die wichtigsten Wirtschaftszentren der Region. Damit eignet sich die Immobilie perfekt für Pendler oder alle, die Wert auf eine gute Erreichbarkeit von Arbeits- und Freizeitmöglichkeiten legen.

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.12.2025.

Endenergieverbrauch beträgt 127.50 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1988.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

VP azonosító: 25239634 - 68526 Ladenburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gernot Heiss

Amtsgasse 1, 69469 Weinheim

Tel.: +49 6201 - 87 45 24 0

E-Mail: weinheim@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com