

# Exposé

## Reihenhaus in Laudenbach

### Gepflegtes Reihennittelhaus in familienfreundlicher Lage von Laudenbach



Objekt-Nr. OM-439405

**Reihenhaus**

Verkauf: **589.000 €**

69514 Laudenbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

|                   |             |              |                   |
|-------------------|-------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2016        | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 204,00 m²   | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 3           | Schlafzimmer | 4                 |
| Zimmer            | 5,00        | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 141,00 m²   | Stellplätze  | 2                 |
| Nutzfläche        | 27,35 m²    | Heizung      | Zentralheizung    |
| Energieträger     | Holzpellets |              |                   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte und moderne Reihennittelhaus aus dem Baujahr 2016 überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und zahlreiche Extras.

Auf mehreren Etagen bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien und anspruchsvolle Käufer.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche, der das Herzstück des Hauses bildet. Die im Preis inbegriffene hochwertige Einbauküche von Nolte rundet das Gesamtbild perfekt ab.

Im Erdgeschoss sorgt edles Feinsteinzeug für eine moderne und pflegeleichte Optik, während im Obergeschoss stilvoller Parkettboden für eine warme Wohnatmosphäre sorgt.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

Baujahr 2016

4 Schlafzimmer

Offener Wohn-/Essbereich mit moderner Einbauküche (Nolte)

Feinsteinzeug im unteren Wohnbereich

Parkett im Obergeschoss

Abstellraum auf jeder Etage

Gäste-WC

Großes Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Fliesen vom Fliesenfachgeschäft.

Zusätzliches Duschbad im OG.

Dachspitz mit Speicherfläche,

Wintergarten, Garten mit Gartenhaus von Biohort & Fahrradbox von Biohort.

Technische Ausstattung & Komfort:

Homeway-System (Multimedia-Verkabelung)

Solaranlage (Glas in Glas Module) PV-Anlage 9,68 kWp mit Batteriespeicher 10,24 kWh und Wallbox für Elektrofahrzeuge

Elektrische Rollläden im Wohnbereich und Dachgeschoss

Fliegengitter an Fenstern

2 Stellplätze eins davon direkt vor dem Haus.

Diese Immobilie vereint modernes Wohnen mit energieeffizienter Technik und durchdachtem Komfort – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Dank Pelletheizung und eigener Photovoltaikanlage ( 22 Paneele) profitieren Sie von dauerhaft niedrigen Energiekosten. Ein besonderer Vorteil: Nicht selbst genutzter Strom wird ins öffentliche Netz eingespeist und vergütet, wodurch zusätzliche Einnahmen generiert werden können.

Grundstück: Miteigentumsanteil am Grundstück ca. 204 m<sup>2</sup>

Bei weiteren Fragen gerne unter 017656981705 melden.

## Ausstattung

Bemerkung zur Ausstattung: Hochwertige Fliesen, Nolte-Einbauküche, Photovoltaikanlage Wallbox für die Ladung von E-Autos direkt vor der Tür, Wintergarten sowie Gartenhaus & Fahrradbox von Biohort.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wir freuen uns über ernsthafte Kaufinteressenten.

Bei weitere Rückfragen gerne unter 0176 56981705 melden.

Ihr Weg zur Wunschimmobilie – Sicher & Unverbindlich

Die passende Finanzierung ist das Fundament für Ihren Immobilienkauf.

Auf Wunsch erstellt Ihnen Florian Kästel vom finance bureau filoka ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot.

Diese Beratung ist für Sie vollkommen kostenlos und unverbindlich. So erhalten Sie zeitnah Klarheit über Ihre finanziellen Möglichkeiten – ein entscheidender Vorteil beim Immobilienkauf.

Ihr Ansprechpartner für Finanzierungsfragen:

Florian Kästel finance bureau filoka

Telefon: +49 (0)6232 – 2982 - 422

Fax: +49 (0)6232 – 2982 – 499

## Lage

Neubaugebiet - Kisselfließ I Laudenbach

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                 |
|------------------------|-----------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis  |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014  |
| Endenergiebedarf       | 47,50 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | A               |



## Exposé - Galerie



Eingangsbereich Diele

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich Diele Ansicht2



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Küche von Nolte



offene Küche Ansicht 2



offene Küche Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Blick auf Wohn/Essbereich



Essbereich 1

# Exposé - Galerie



Essbereich 2



Terrasse / Kaltwintergarten

# Exposé - Galerie



Terrasse / Kaltwintergarten



Garten mit Gartenhaus



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer Ansicht 2



Schlafzimmer Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1 / Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1 / Ansicht 3



Hauptbad mit Badewanne

# Exposé - Galerie



Hauptbad mit Dusche



Kinderzimmer 2 / Ansicht 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2 / Ansicht 2



Kinderzimmer 2 / Ansicht 3

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Kinderzimmer 3 / Ansicht 1

# Exposé - Galerie

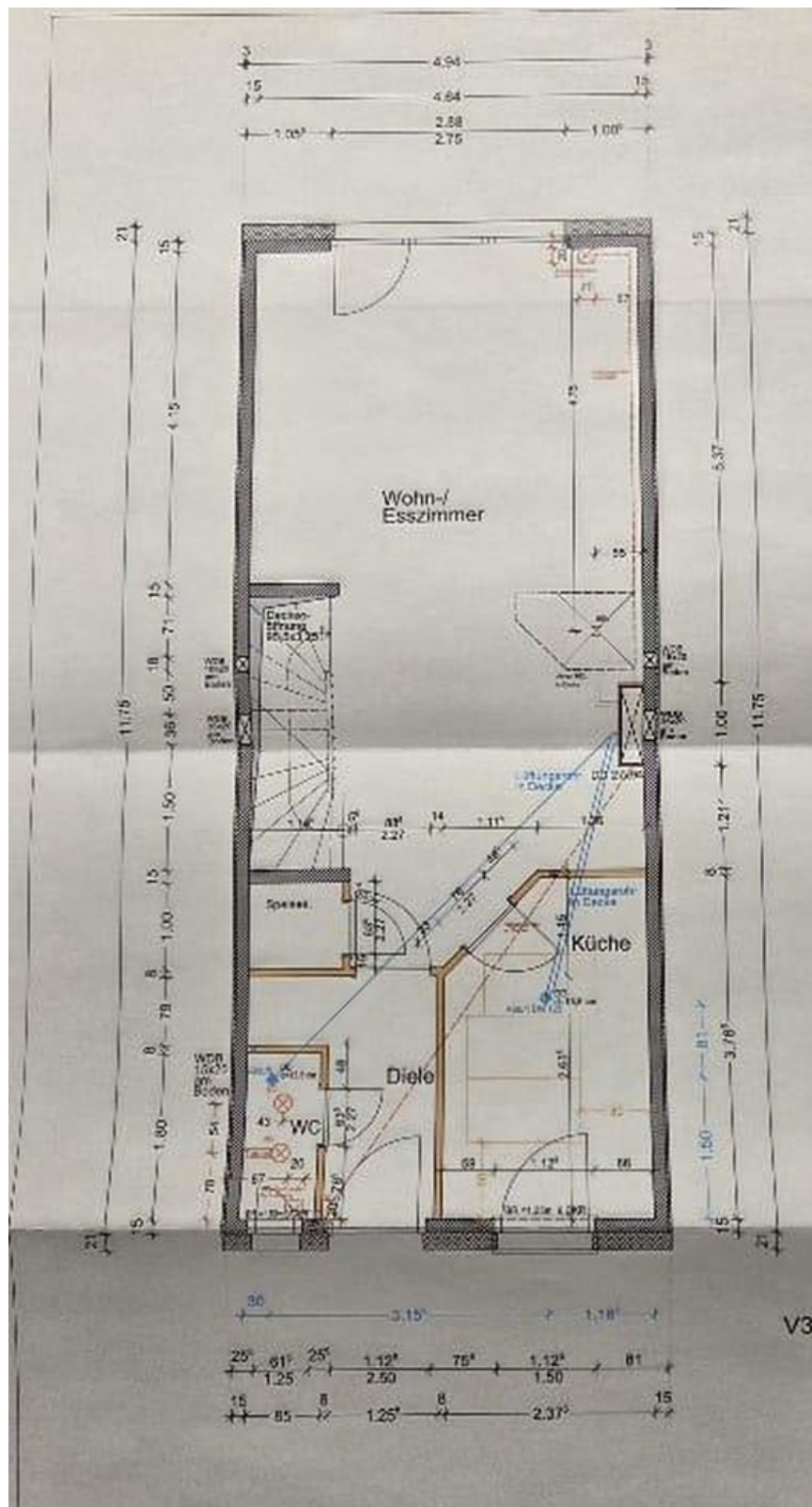


Kinderzimmer 3 / Ansicht 2

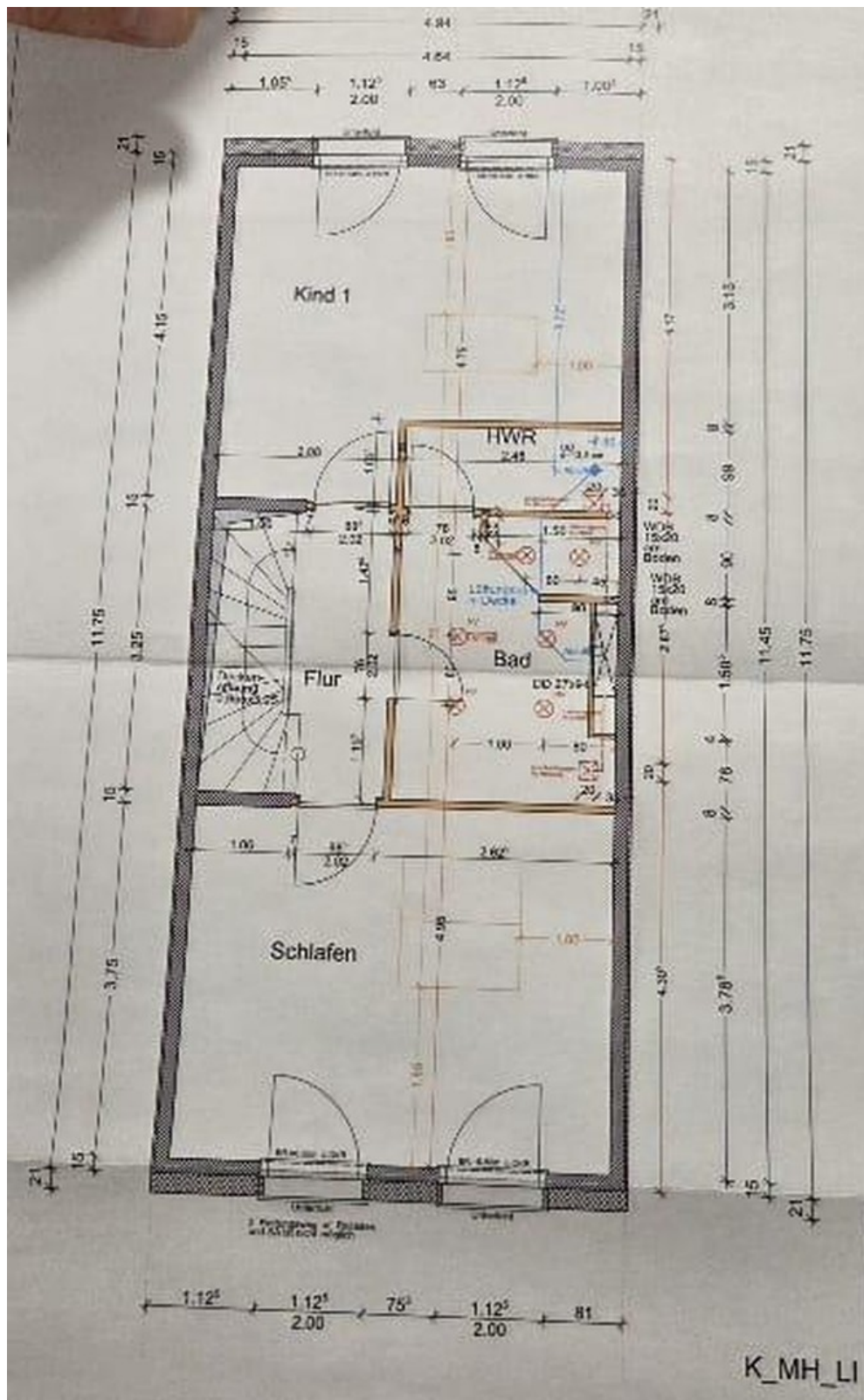


Kinderzimmer 3 / Ansicht 3

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

