

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



**Rheinstraße 12**  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR  
  
Scout-ID: 161399496



#### Ihr Ansprechpartner:

Anette Götz Immobilien & Verwaltung  
Frau Anette Götz

E-Mail: [info@makler-buero-goetz.de](mailto:info@makler-buero-goetz.de)

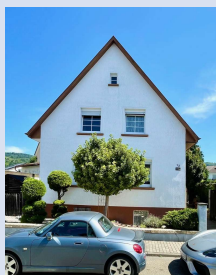
Web: <http://www.makler-buero-goetz.de>

Haustyp:	Einfamilienhaus (freistehend)
Grundstücksfläche ca.:	254,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.:	50,00 m <sup>2</sup>
Etagenanzahl:	1
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	2
Gäste-WC:	Ja
Keller:	Ja
Objektzustand:	Gepflegt
Baujahr:	1950
Letzte Modernisierung/ Sanierung:	2017
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Öl-Heizung
Wesentliche Energieträger:	Öl
Endenergiebedarf:	237,80 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse:	G
Baujahr laut Energieausweis:	2004
Bezugsfrei ab:	2026
Garage/Stellplatz:	Außenstellplatz
Anzahl Garage/Stellplatz:	1

Garage/Stellplatz-Kaufpreis: 1,00 EUR  
Provision für Käufer: 2,975 inkl. MwSt

2,975% Die Courtage ist eine Maklerprovision, die der Makler nach erfolgreicher Vermittlung einer Immobilie von dem Käufer erhält. Die Courtage in Höhe von 2,975 % inklusive Mehrwertsteuer ist erst dann fällig, wenn ein Kaufvertrag durch die aktive Mithilfe des Immobilienmaklers zustande gekommen ist und notariell beurkundet wurde. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Dieses charmante, freistehende Einfamilienhaus bietet Ihnen ein behagliches Zuhause mit viel Platz zum Leben, Arbeiten und Entspannen. Die liebevolle Gestaltung in Kombination mit einer durchdachten Raumaufteilung macht diese Immobilie zu einem idealen Rückzugsort für Ihre kleine Familie.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob gemütliches Familienleben, Arbeiten im Homeoffice oder die Ausübung eines kleinen Gewerbes. Die gepflegte Ausstattung, der Kamin im Esszimmer, sowie der Whirlpool im Badezimmer sorgen für besondere Wohnqualität.

Ein Highlight ist der Rundpool auf dem sonnigen Terrassenbereich, der nach Süd-Westen ausgerichtet ist – ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

## Ausstattung:

Souterrain:

- Waschküche / Partykeller
- Vorraum zur Gewerbeinheit
- Gewerbeinheit (Nagelstudio)
- Heizungsraum / Öltanks

EG :

- Gäste-WC
- Kleines Bad mit Whirlpool-Badewanne
- Wohnzimmer
- Esszimmer mit Kamin
- Küche und Terrassenzutritt (Süd-West)

OG :

- Schlafzimmer
- Ankleidezimmer
- Duschbad /WC
- Balkon

DG:

Der isolierte und voll ausgebaute Dachstuhl bietet zusätzliche Nutzfläche.

Außenbereich:

Nebengebäude - derzeit genutzt als Werkstatt, Holzlager  
Terrasse angrenzend zur Küche mit überdachtem Freisitz und Rundpool

## Lage:

Die Gemeinde Laudenbach mit seinen rund 6.500 Einwohnern, liegt malerisch direkt an der badischen Bergstraße (B3) zwischen Weinheim und Heppenheim. Das Haus befindet sich in einer gewachsenen Wohngegend – nahe zum Ortskern und dennoch mit viel Privatsphäre. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte und eine Apotheke sind fußläufig erreichbar, ebenso drei Kindergärten, eine Grundschule, eine Sport- und Mehrzweckhalle

sowie großzügige Sportanlagen.

Die Gemeinde ist bekannt für ihre Lage im Erholungsgebiet Bergstraße-Odenwald und ihre guten Ausflugsmöglichkeiten. Die Nähe zum Odenwald bietet ideale Bedingungen für Naturfreunde und Aktivurlauber – Rad- und Wanderwege sowie der Wiesensee sind in wenigen Minuten erreichbar.

Pendler profitieren von der sehr guten Verkehrsanbindung: Über die A5, A6 und A659 erreichen Sie Mannheim, Heidelberg und Darmstadt in jeweils rund 25–30 Minuten, Frankfurt mit internationalem Flughafen in ca. 45 Minuten. Der 300 Meter entfernte Regional- und S-Bahnhalt schafft zusätzlich eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

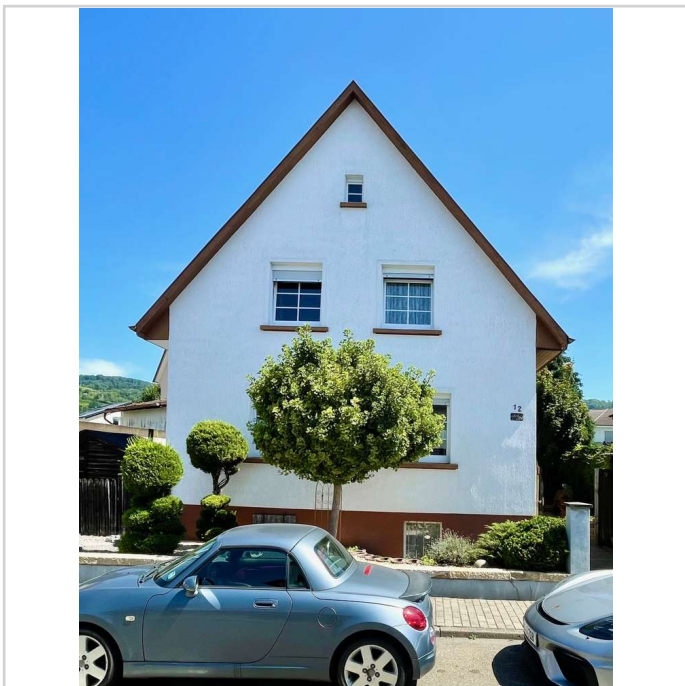
Auszug Mikrolage:

Mikrolage:

- Zentrum (Laudenbach): Luftlinie zum Ortskern - 290 Meter
- Apotheke: Mohren Apotheke - 580 Meter
- Arzt / Ärztin: Dr. med. Manfred Scheuer - 210 Meter
- Krankenhaus: Vitos Klinikum Heppenheim - 2,4 km
- Supermarkt: EDEKA Laudenbach - 220 Meter
- Bäckerei: Bäckerei Graf - 310 Meter
- Kindergarten: KiGa Miteinander - 320 Meter
- Schule: Sonnberg Grundschule - 430 Meter
- Tankstelle: bft - 570 Meter

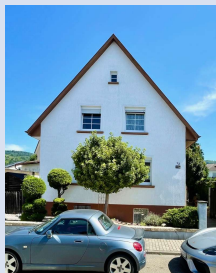
## Sonstiges:

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber, Hausverwalter oder Vormieter übermittelt wurden.



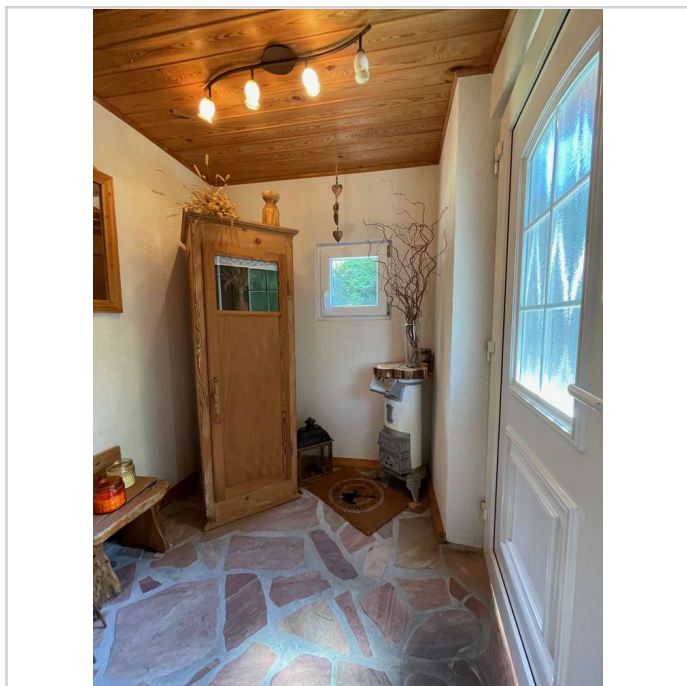
IMG\_1275

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

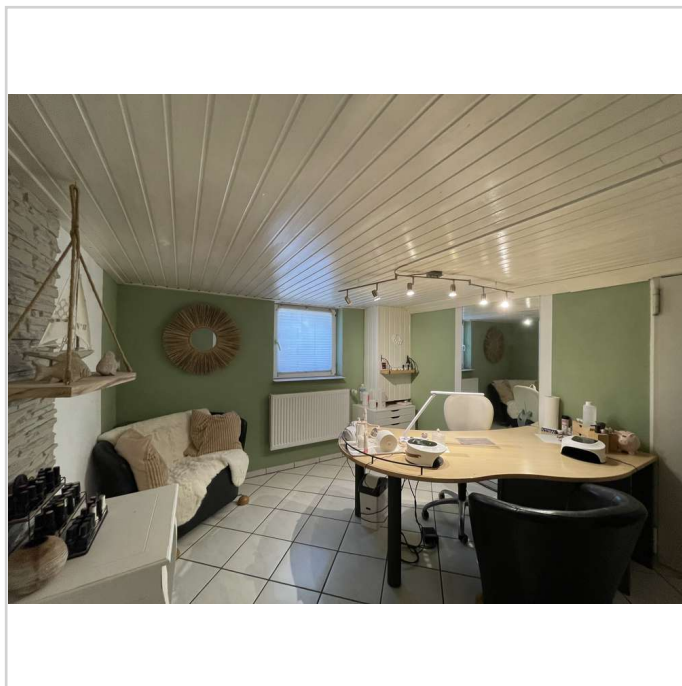


Rheinstraße 12  
69514 Laudendach

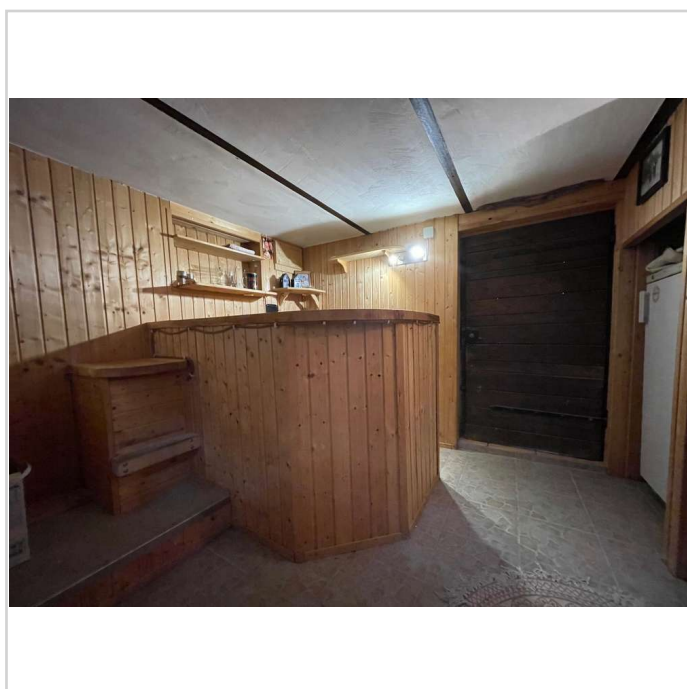
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



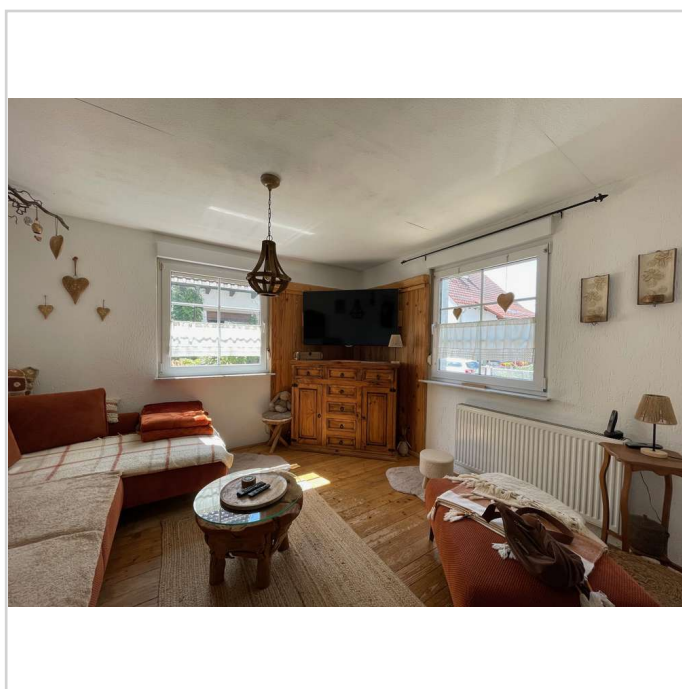
Eingang



Nagelstudio UG

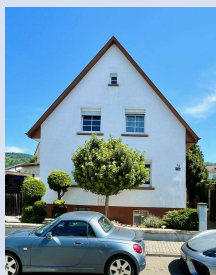


Partykeller



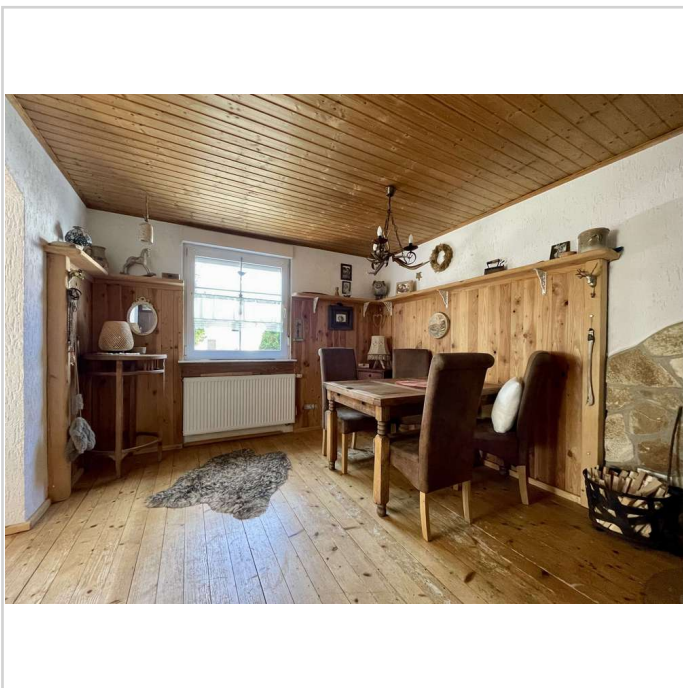
Wohnbereich

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

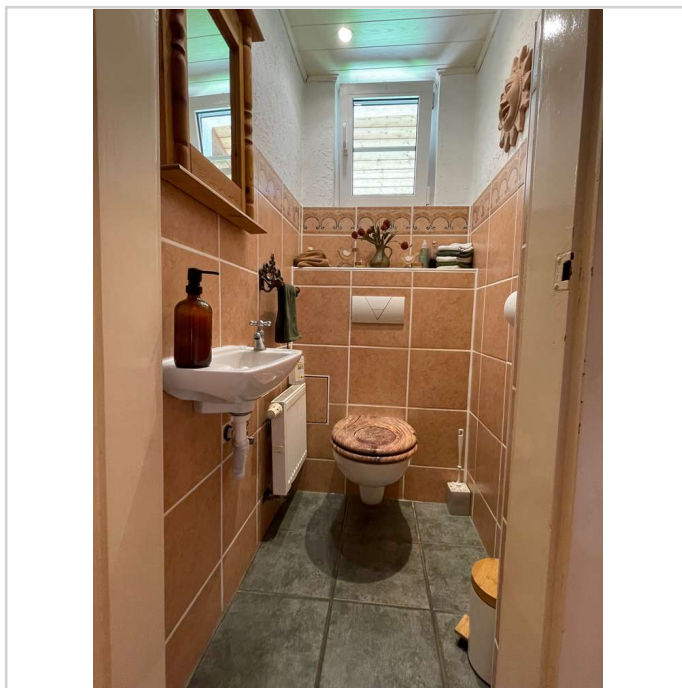


Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



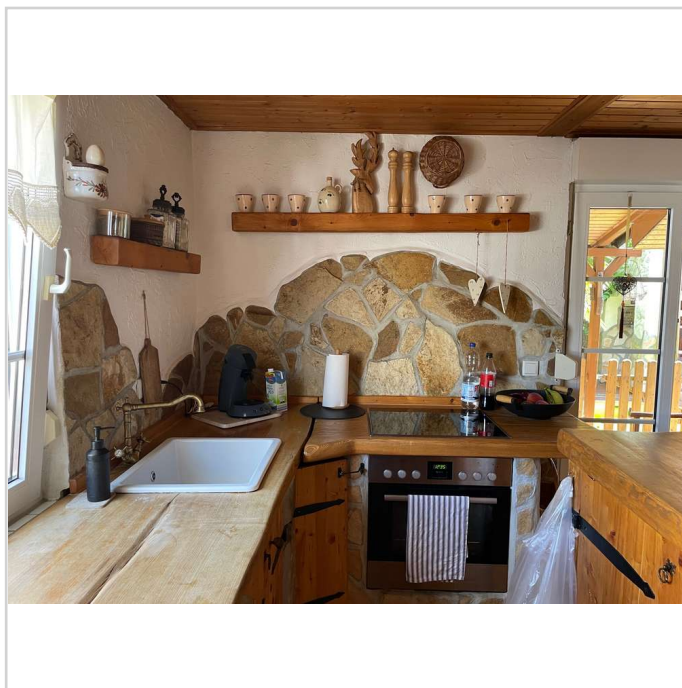
Essenzimmer



Gäste WC



Kamin



Küche\_Herd/Ofen

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudendach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Küche



Angrenzende Terrasse

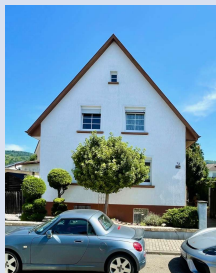


Whirlpool



Ankleide/Schlafen

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudendach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



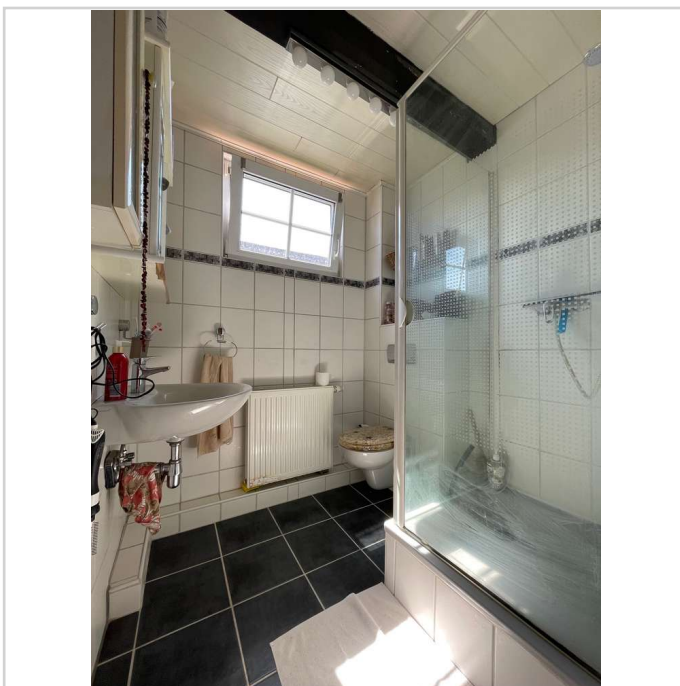
Ausblick



Kinder/Ankleide

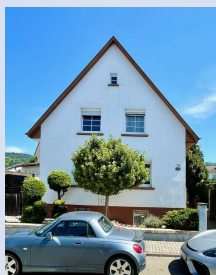


Schlafzimmer



Duschbad

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

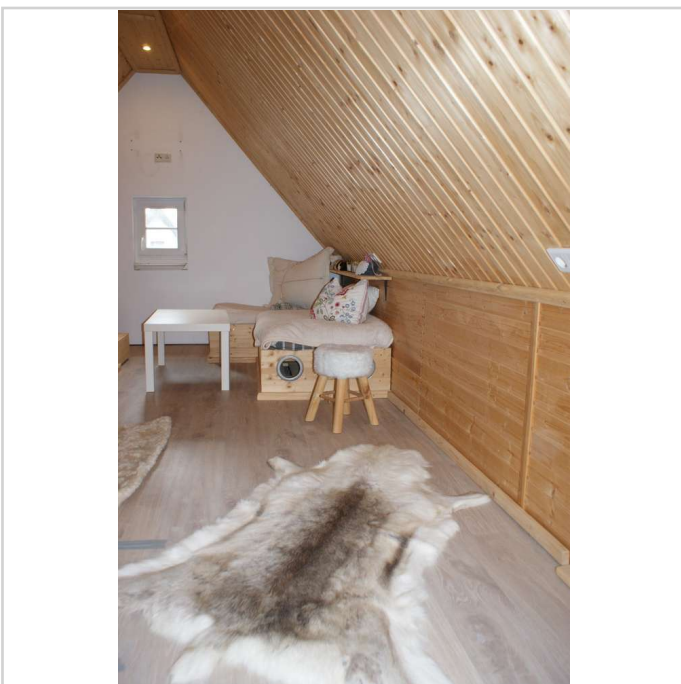
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Dachboden



DG Nutzfläche



Spitzboden Nutzfläche



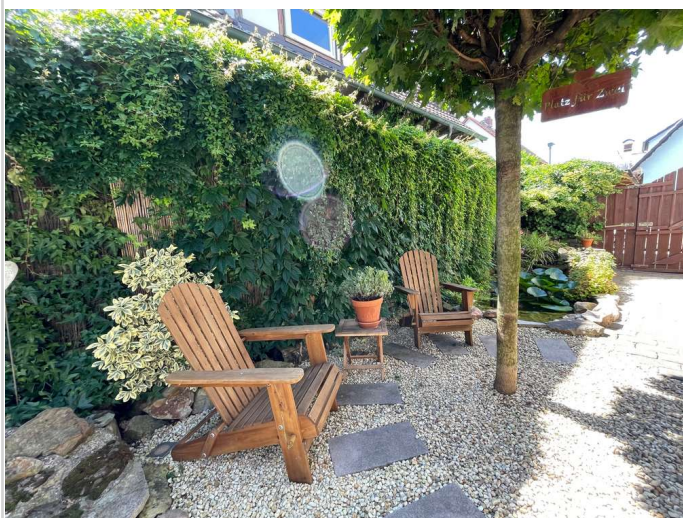
Platz für zwei

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudendach

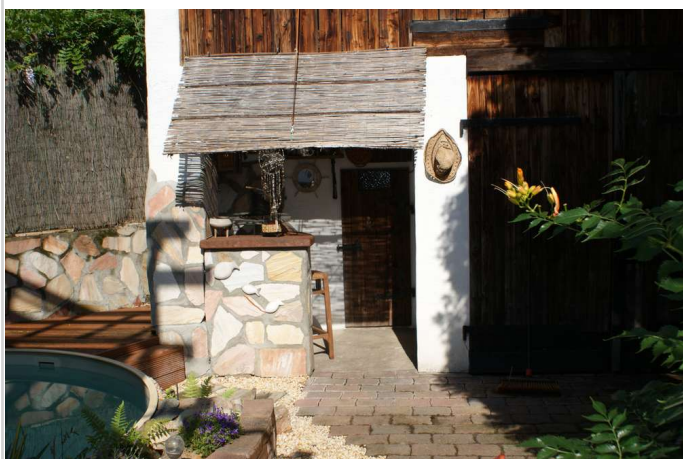
Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



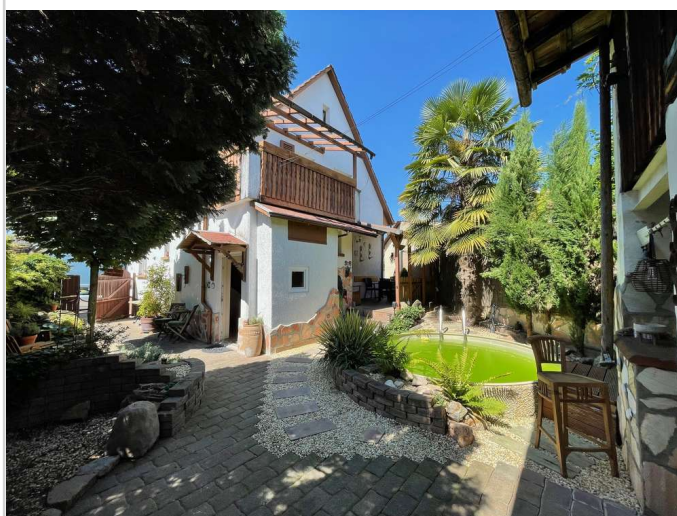
Aussen 3



Pool

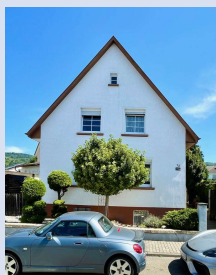


Aussenbar



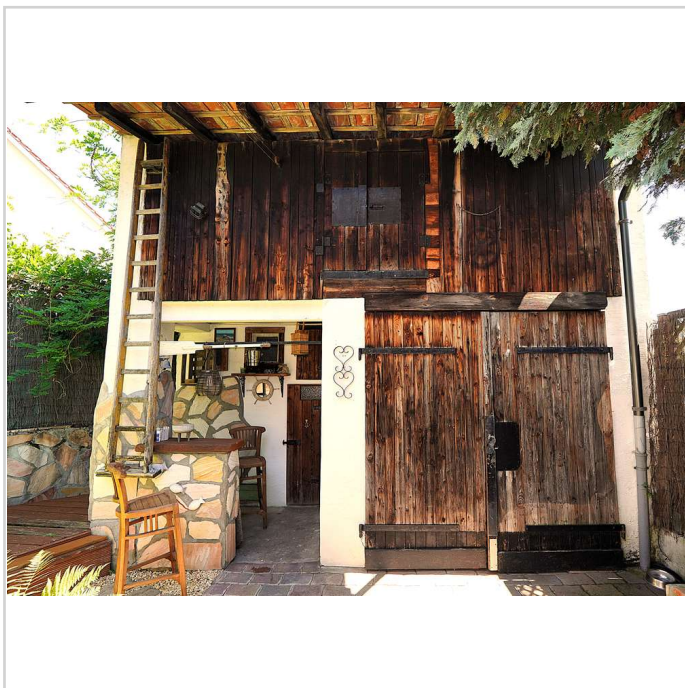
Rückwärtige Ansicht

## RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen

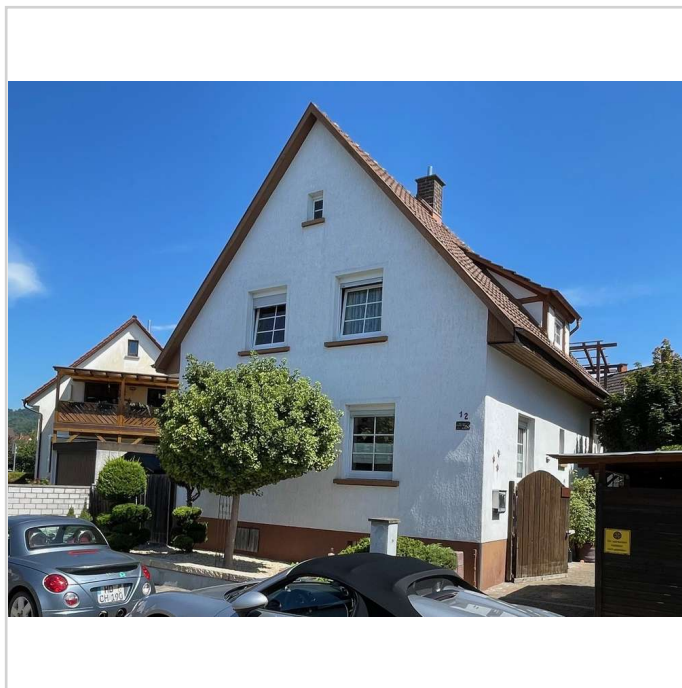


Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Werkstatt\_Garage

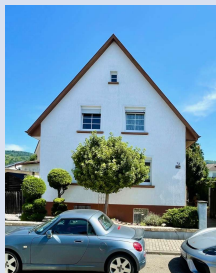


Aussenansicht



Unbenannt

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Rheinstraße 12 - Keller - KOZ

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



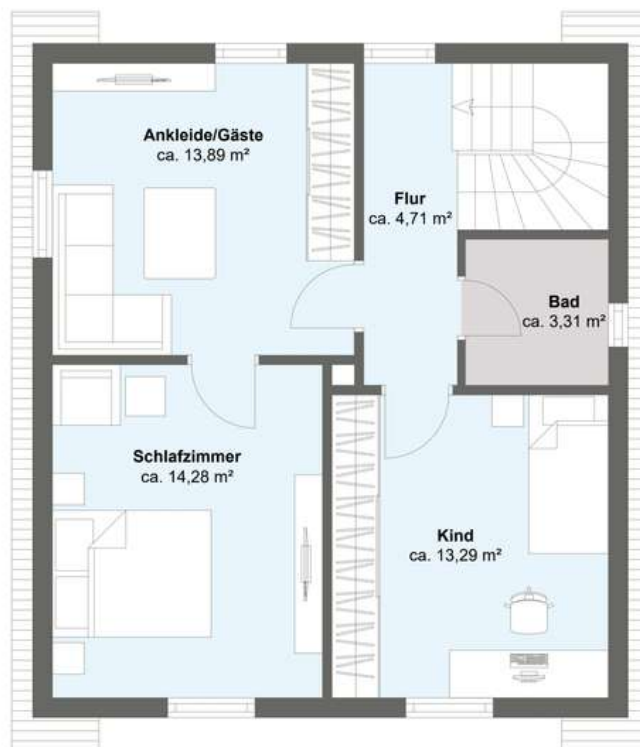
Rheinstraße 12 - Erdgeschoss

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



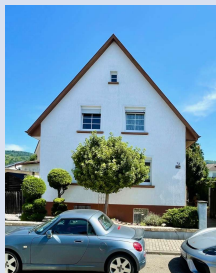
Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR



Rheinstraße 12 - Dachgeschoss

# RESERVIERT - Liebevoll gestaltetes freistehendes Einfamilienhaus zum Wohlfühlen



Rheinstraße 12  
69514 Laudenbach

Zimmer: 5,00  
Wohnfläche ca.: 115,00 m<sup>2</sup>  
Kaufpreis: 449.000,00 EUR

