

Lauffen am Neckar

Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Codice oggetto: 25188052



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m²

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188052
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa
Riscaldamento	ELECTRICITY
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035
Fonte di alimentazione	Elettrico

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	131.70 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung (PersCert® und WertCert®)

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



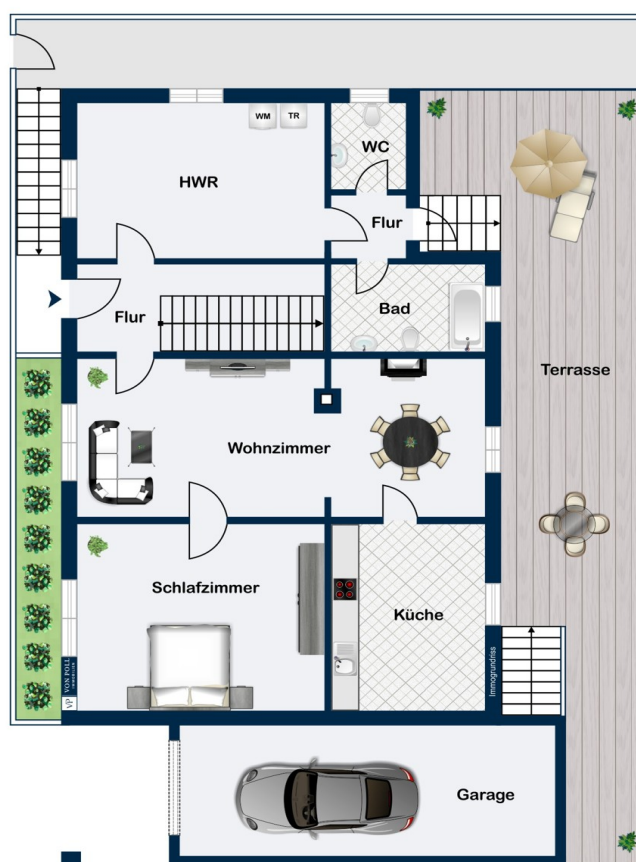
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

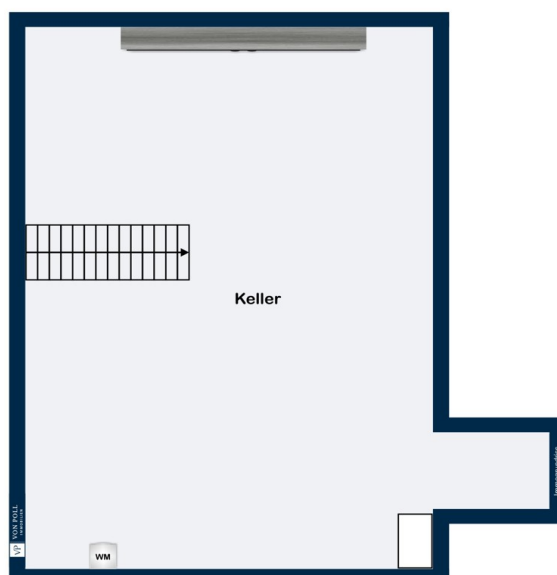
Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Una prima impressione

Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und vielen Optionen

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1959 präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine flexible Nutzbarkeit sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf rund 120 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, finden Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder kreative Köpfe genügend Raum zur Entfaltung. Das ca. 300 m² große Grundstück rundet das Angebot ideal ab.

Über das gemeinsame Treppenhaus sind beide Wohneinheiten separat erreichbar, wodurch sich eine unabhängige Nutzung oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten problemlos realisieren lässt. Jede Etage bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer – perfekt für zwei Parteien oder eine flexible Lebensgestaltung.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: ob als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder gemütlicher Rückzugsort. Der Teilkeller sorgt für Stauraum, Technik und Abstellflächen. Eine Einzelgarage sowie öffentliche Stellplätze vor dem Haus garantieren komfortables Parken. Der Gartenbereich lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden ein.

Die Lage vereint Ruhe und gute Anbindung: Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Dank der regelmäßigen Bahnverbindungen erreichen Sie Stuttgart und Heilbronn schnell und bequem – ideal für Pendler.

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenprojekt oder zur teilweisen Vermietung: Dieses Haus eröffnet viele Perspektiven für Menschen mit Ideen und dem Wunsch nach einem Zuhause mit Entwicklungspotenzial.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Dettagli dei servizi

Garage mit Überlänge

2 Terrassen mit Grillplatz

großzügiger Balkon in Süd/Ost-Ausrichtung

2 Wohneinheiten

PV-Anlage (9,9 kWh) mit Speicher (12,8 kWh)

> bei Einbau einer Wärmepumpe wird Effizienzklasse A erreicht

Klima-Anlage

Einbauküche mit Halb-Insel und Side-by-Side-Kühlschrank

ruhige Wohnlage (Sackgasse)

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Tutto sulla posizione

Lauffen am Neckar ist eine Stadt im Landkreis Heilbronn, Baden-Württemberg, mit ca. 12.000 Einwohnern (Stand: 12.2023). Bekannt ist Lauffen als Geburtsstadt des Dichters Friedrich Hölderlin, dem sie die seit 2022 offiziell geführte Zusatzbezeichnung Hölderlinstadt verdankt, und als zweitgrößte Weinbaugemeinde Württembergs.

Lauffen am Neckar liegt verkehrsgünstig an der Bundesstraße B27, die eine schnelle Verbindung nach Heilbronn (ca. 20 Autominuten) sowie zu den Autobahnen A81 (Stuttgart – Würzburg) und A6 (Mannheim - Nürnberg) bietet. Die direkte und kurz getaktete Zugverbindung nach Stuttgart macht die Lage auch für Berufspendler sehr attraktiv.

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 131.70 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Partner di contatto

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

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com