

Lauffen am Neckar

Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Property ID: 25188052

**Capital**

MAKLER-KOMPASS

BEST 10 2024

Top-Makler Heilbronn

Höchste Note für
von Poll ImmobilienDorothee von Poll
Heilbronn, 07141 25188052

GELTEND BIS 01.01.2025

www.von-poll.comPURCHASE PRICE: 585.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 301 m²

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

At a glance

Property ID	25188052	Purchase Price	585.000 EUR
Living Space	ca. 160 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2024
Rooms	6	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1959		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	ELECTRICITY	Final Energy Demand	131.70 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	04.08.2035	Energy efficiency class	E
Power Source	Electric	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



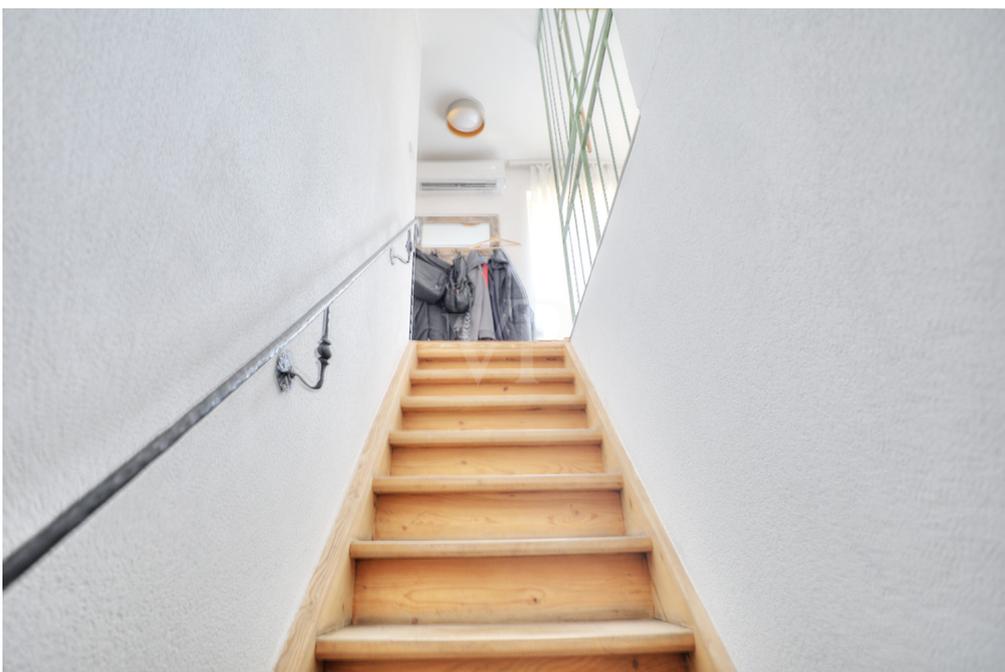
Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



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®)

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



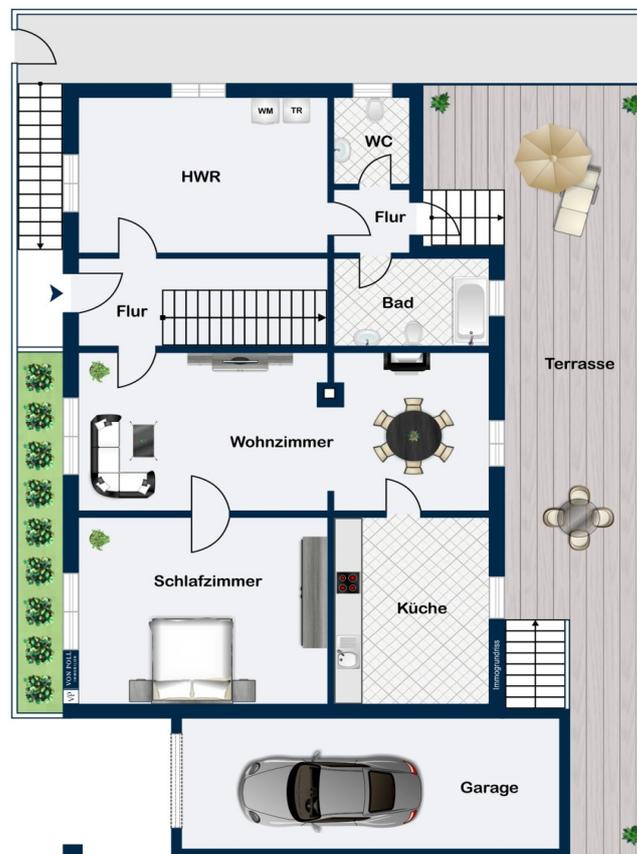
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

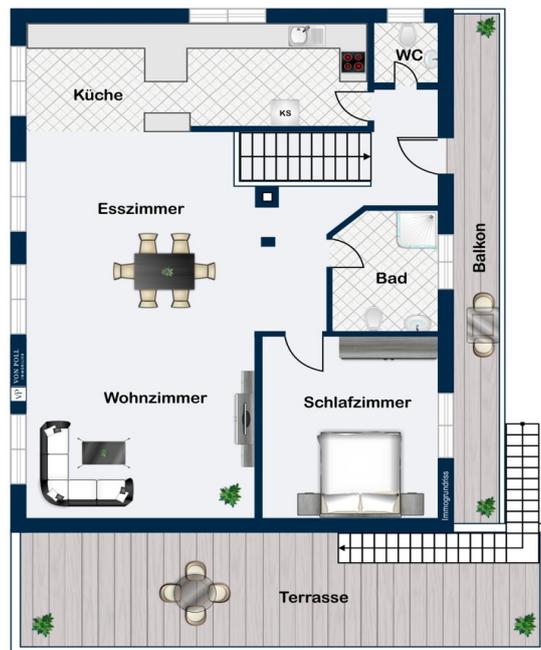
T.: 07131 - 12 32 46 0

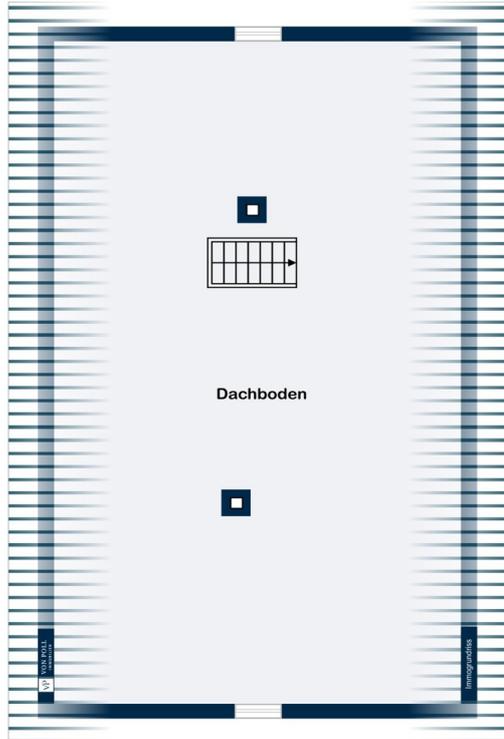
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

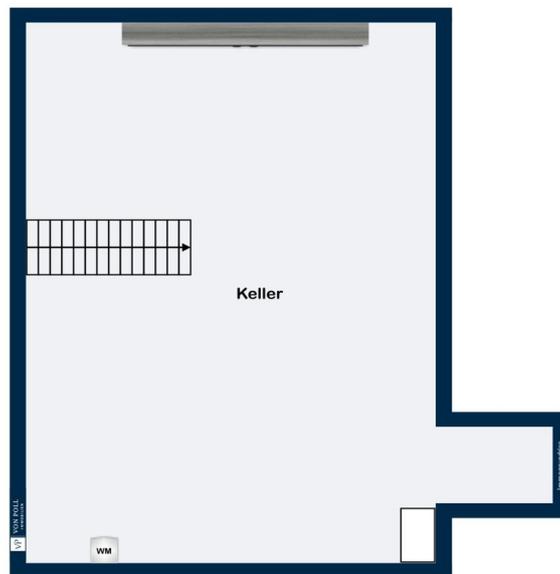
Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

A first impression

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!

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Details of amenities

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)

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

All about the location

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.

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Other information

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.

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com