

Lauffen am Neckar

Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

CODE DU BIEN: 25188052

www.von-poll.comPRIX D'ACHAT: 585.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 301 m²

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25188052
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	6
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1959
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	585.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	131.70 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



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®)

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



VON POLL
IMMOBILIEN

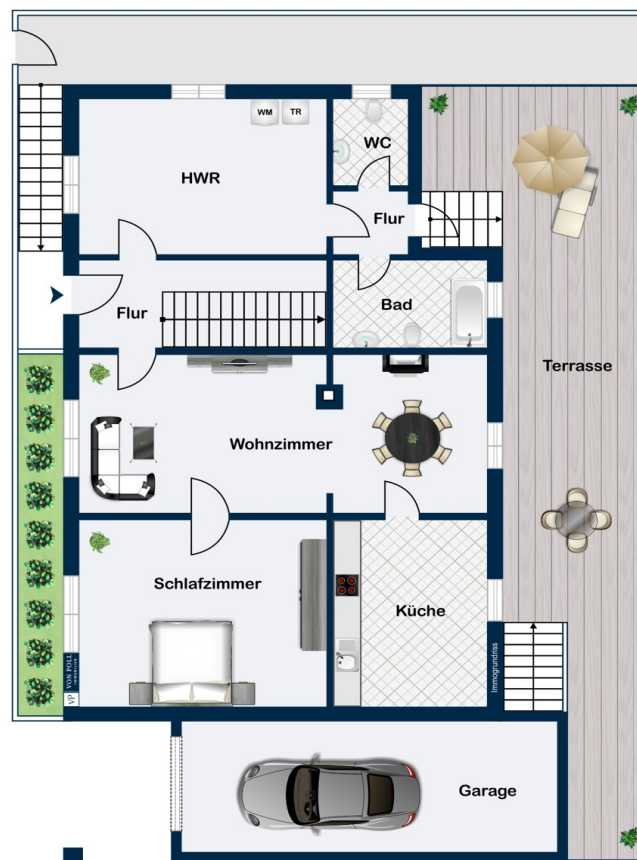


Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

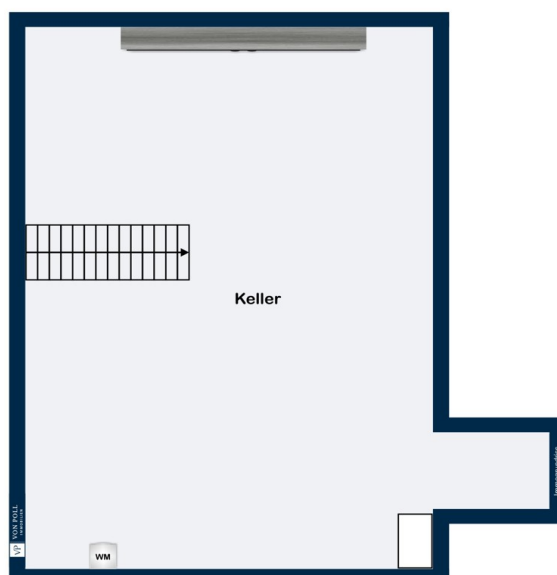
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Une première 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!

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Détails des commodités

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)

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com