

Lauffen am Neckar

# Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25188052



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 585.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 301 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188052   |
| Wohnfläche   | ca. 160 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 585.000 EUR                                                               |
| Haus                       | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon      |

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |             |                             |                |
|----------------------------|-------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Ofenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Strom       | Endenergiebedarf            | 131.70 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 04.08.2035  | Energie-Effizienzklasse     | E              |
| Befuerung                  | Elektro     | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



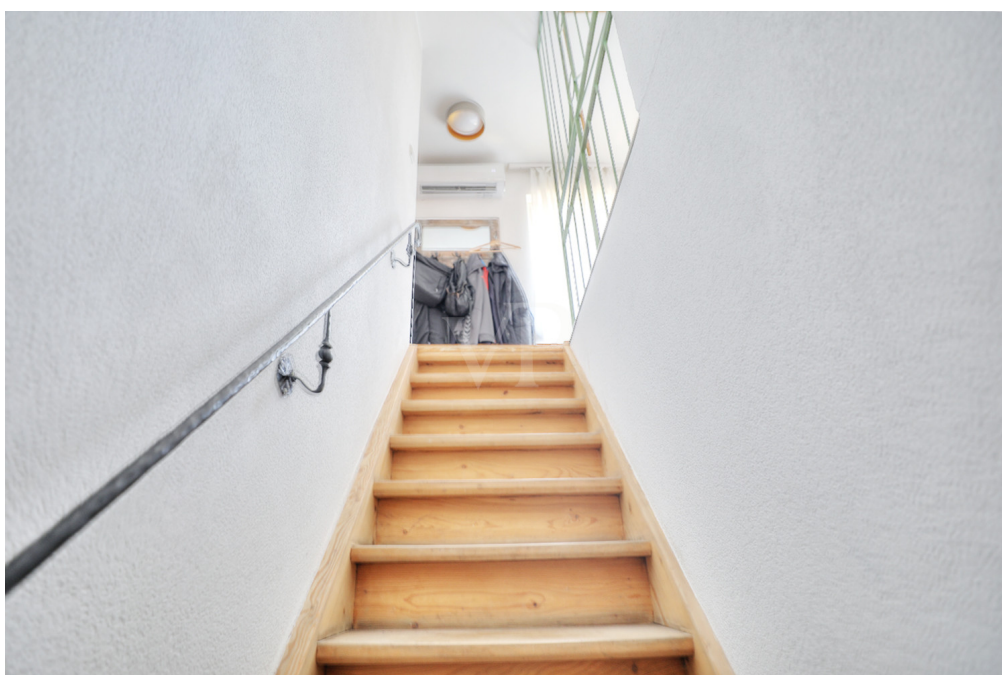
Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie

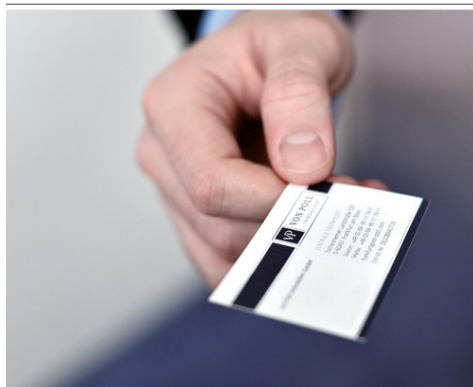


Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



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®)

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



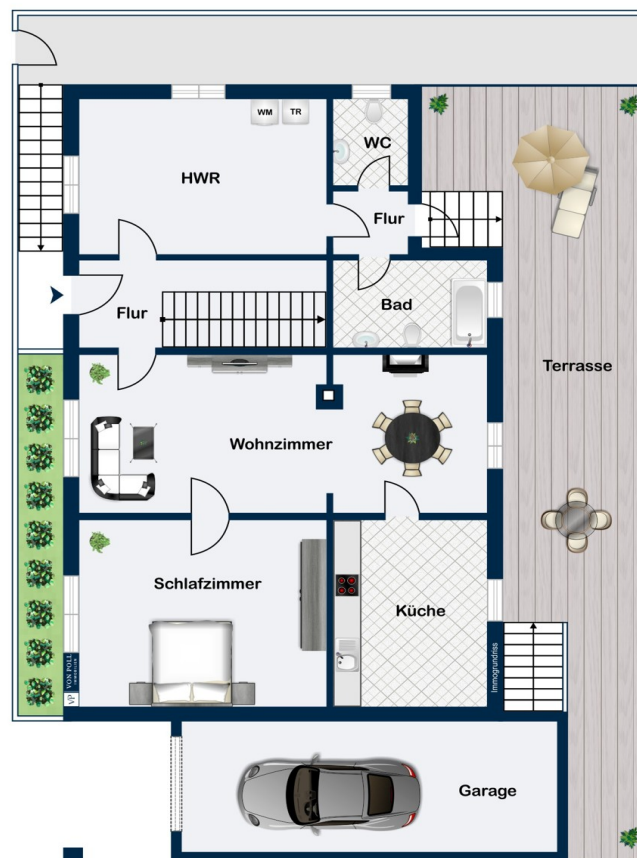
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

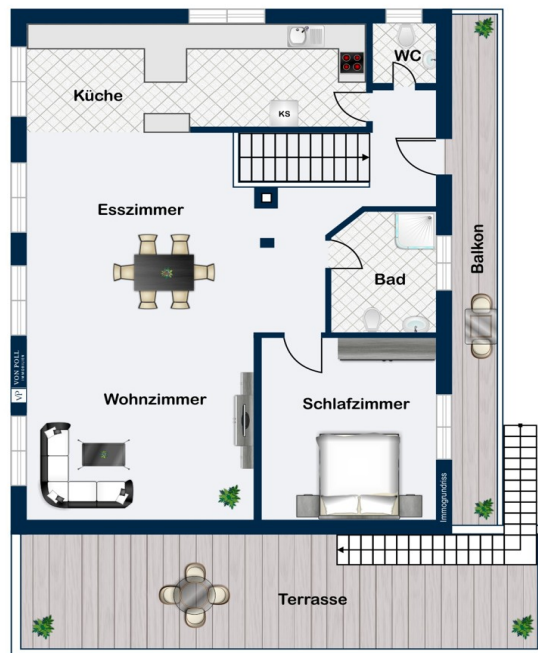
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

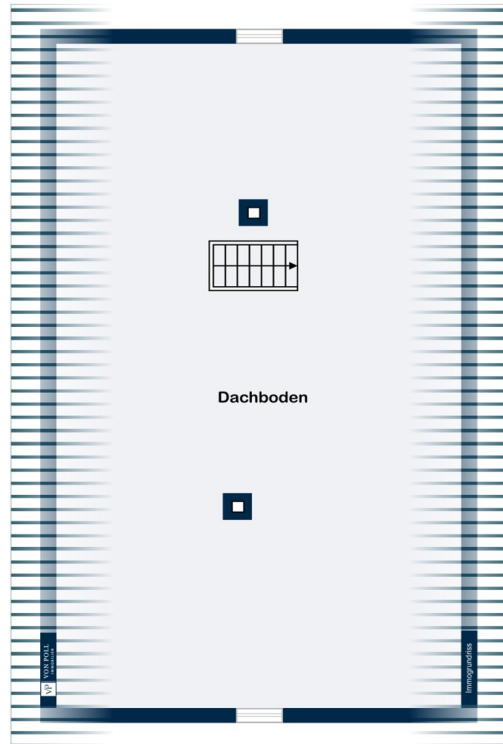
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
[heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com) | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

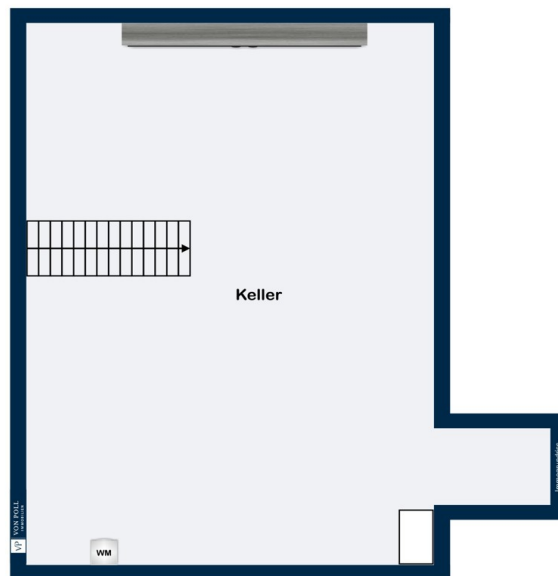
Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, finden Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder kreative Köpfe genügend Raum zur Entfaltung. Das ca. 300 m<sup>2</sup> 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!

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Ausstattung und Details

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

Kamin

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

ruhige Wohnlage (Sackgasse)

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.8.2035.

Endenergiebedarf beträgt 131.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)