

Lauffen am Neckar

Lovingly modernized detached house with granny flat

Property ID: 25188052



www.von-poll.com

PURCHASE 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
Living Space	ca. 160 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	585.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

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/m²a
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



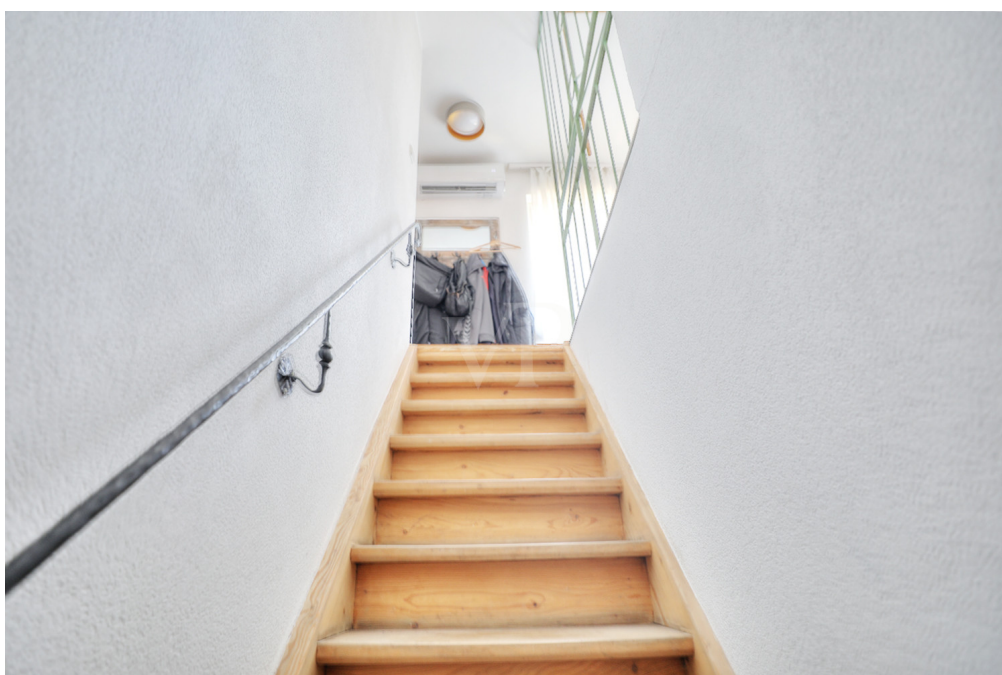
Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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

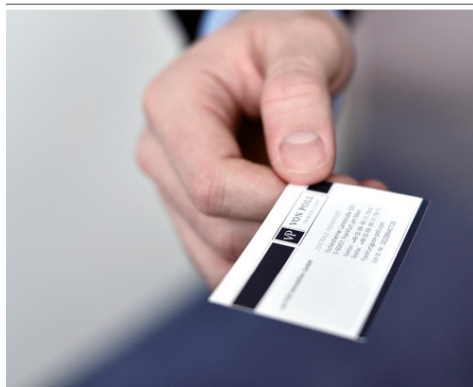


Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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



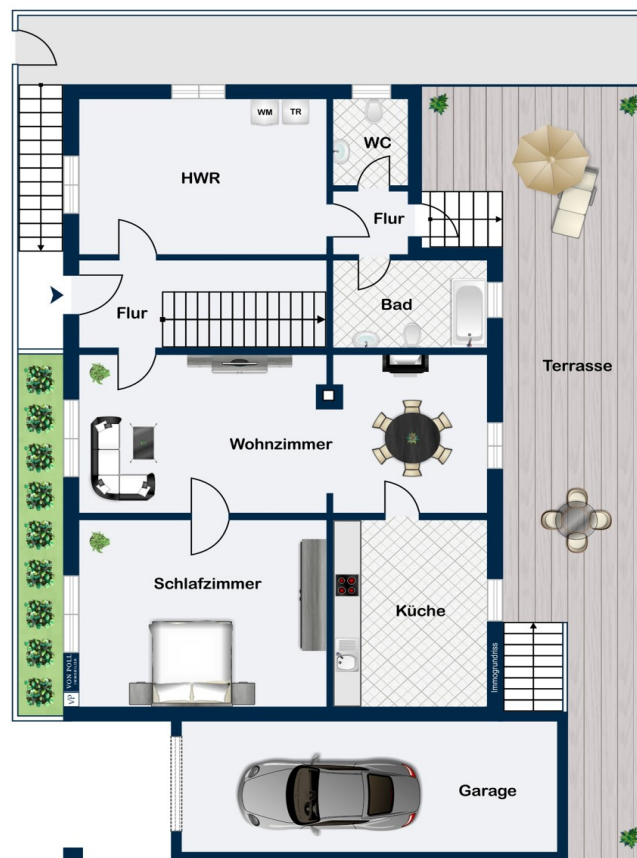
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

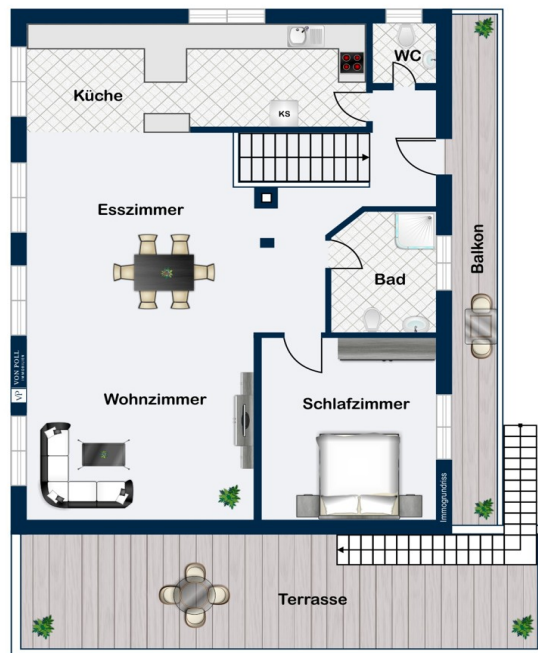
T.: 07131 - 12 32 46 0

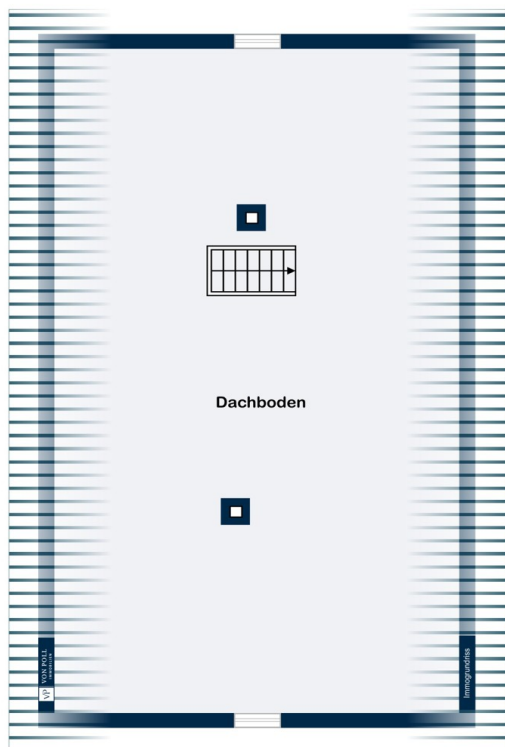
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

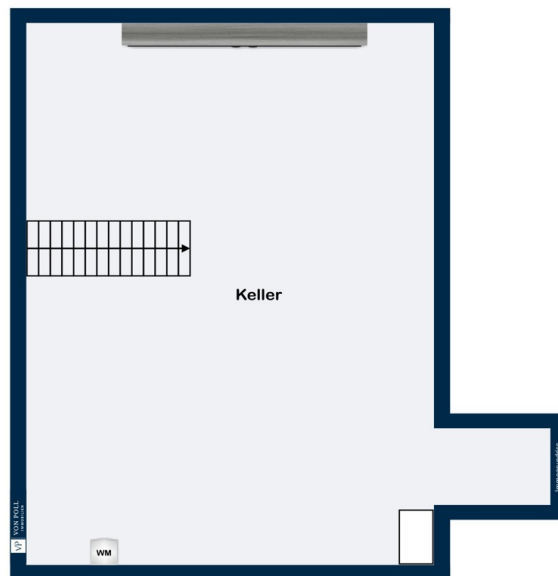
Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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

Lovingly modernized detached house with a separate apartment and many options. This charming detached house with a separate apartment, built in 1959, is in excellent condition and impresses with its flexible use and numerous design possibilities. Approximately 120 m² of living space, spread over two floors, offers ample room for families, multi-generational households, or creative individuals. The roughly 300 m² plot of land perfectly complements the property. Both living units are accessible separately via the shared staircase, making independent use or a combination of living and renting easy. Each floor offers a living room, a bedroom, a kitchen, and a bathroom – perfect for two parties or a flexible lifestyle. The converted attic offers additional possibilities: whether as a guest room, a workspace, or a cozy retreat. The partial basement provides storage space, utility room, and storage areas. A single garage and public parking spaces in front of the house guarantee convenient parking. The garden invites you to relax or enjoy social gatherings. The location combines tranquility with excellent transport links: nestled in an established residential area, you benefit from short distances to shops, schools, and leisure activities. Thanks to regular train connections, Stuttgart and Heilbronn are quick and easy to reach – ideal for commuters. Whether for personal use, as a multi-generational project, or for partial rental: this house offers many possibilities for people with ideas and a desire for a home with potential for growth. We would be happy to provide you with further information and arrange a personal viewing appointment. We look forward to your inquiry!

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

Kamin

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