

Lauffen am Neckar

## Casa unifamiliar modernizada con mucho cariño y apartamento para invitados.

Número de propiedad: 25188052



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

PRECIO DE COMPRA: 585.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## De un vistazo

Número de propiedad	25188052
Superficie habitable	ca. 160 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	6
Dormitorios	4
Baños	2
Año de construcción	1959
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	585.000 EUR
Casa	Casa bifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Estufa
Fuente de energía	Electricidad
Certificado energético válido hasta	04.08.2035
Fuente de energía	Eléctrica

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	131.70 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	E
Año de construcción según el certificado energético	1972



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad





Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

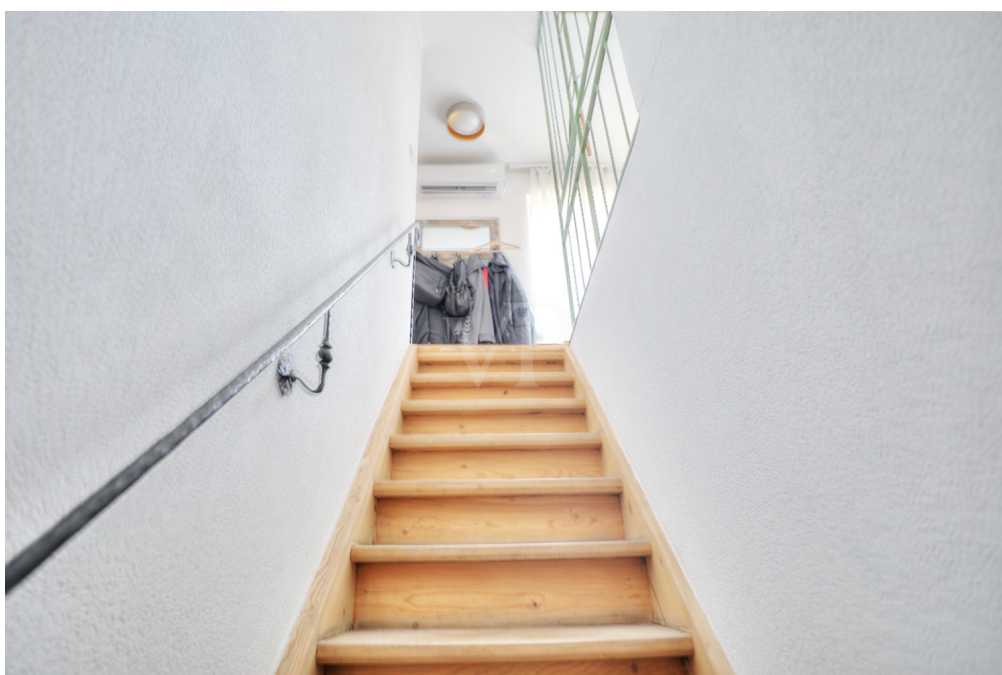
## La propiedad





Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad





Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad





Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



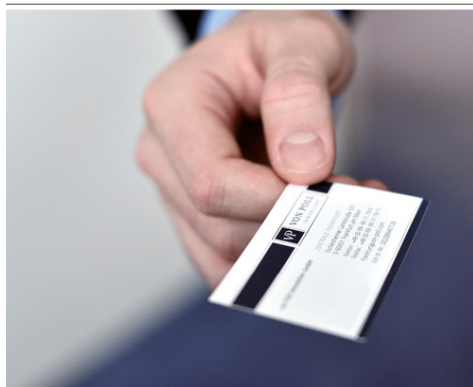


Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



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®)

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



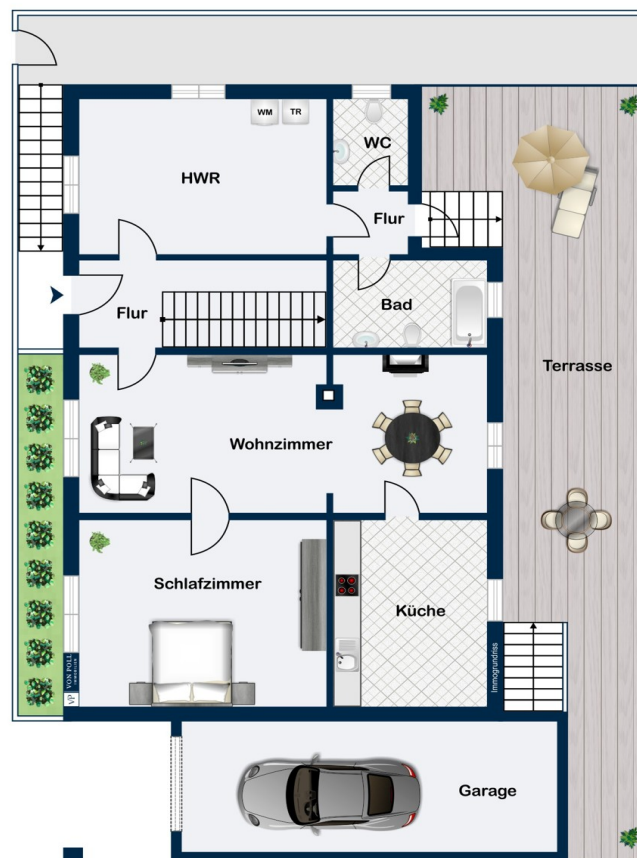
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

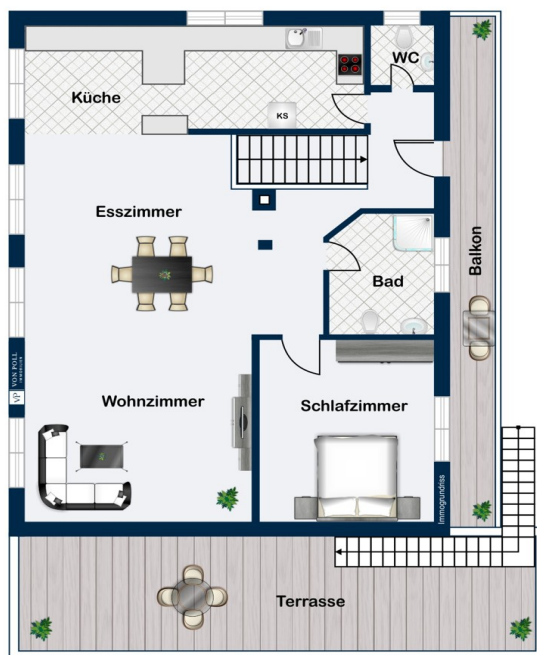
**T.: 07131 - 12 32 46 0**

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)

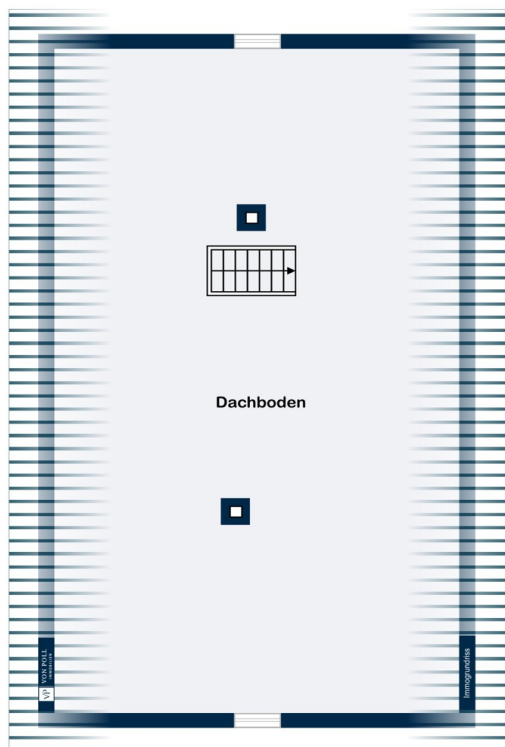
Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

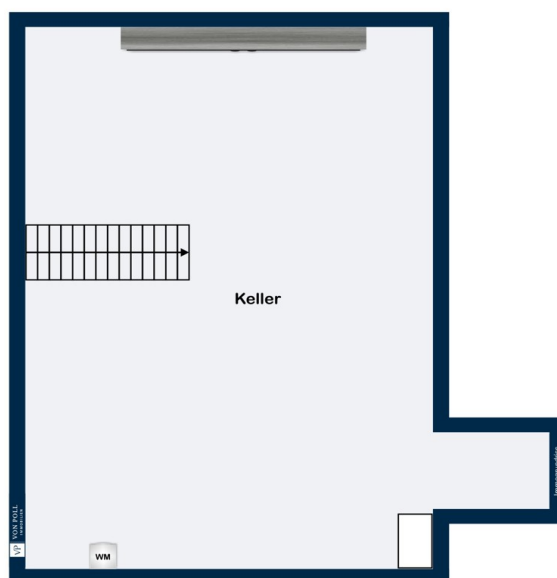
## Planos de planta











Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Una primera impresión

Casa unifamiliar modernizada con mucho cariño, con apartamento independiente y muchas opciones. Esta encantadora casa unifamiliar con apartamento independiente, construida en 1959, se encuentra en excelentes condiciones e impresiona por su uso flexible y numerosas posibilidades de diseño. Aproximadamente 120 m<sup>2</sup> de espacio habitable, distribuidos en dos plantas, ofrecen amplio espacio para familias, hogares multigeneracionales o personas creativas. La parcela de aproximadamente 300 m<sup>2</sup> complementa a la perfección la propiedad. Ambas viviendas son accesibles por separado a través de la escalera compartida, lo que facilita el uso independiente o la combinación de vivienda y alquiler. Cada planta dispone de salón, dormitorio, cocina y baño, perfecto para dos personas o para un estilo de vida flexible. El ático reformado ofrece posibilidades adicionales: puede utilizarse como habitación de invitados, espacio de trabajo o un acogedor refugio. El semisótano ofrece espacio de almacenamiento, lavadero y trasteros. Un garaje individual y plazas de aparcamiento público frente a la casa garantizan un cómodo aparcamiento. El jardín invita a relajarse o disfrutar de reuniones sociales. La ubicación combina tranquilidad con excelentes conexiones de transporte: enclavada en una zona residencial consolidada, se beneficia de distancias cortas a tiendas, colegios y actividades de ocio. Gracias a las conexiones regulares de tren, Stuttgart y Heilbronn son rápidas y fáciles de alcanzar, ideal para quienes viajan diariamente. Ya sea para uso personal, como proyecto multigeneracional o para alquiler parcial, esta casa ofrece muchas posibilidades para quienes tienen ideas y desean un hogar con potencial de crecimiento. Estaremos encantados de proporcionarle más información y concertar una visita personal. ¡Esperamos su consulta!

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Detalles de los servicios

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)

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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