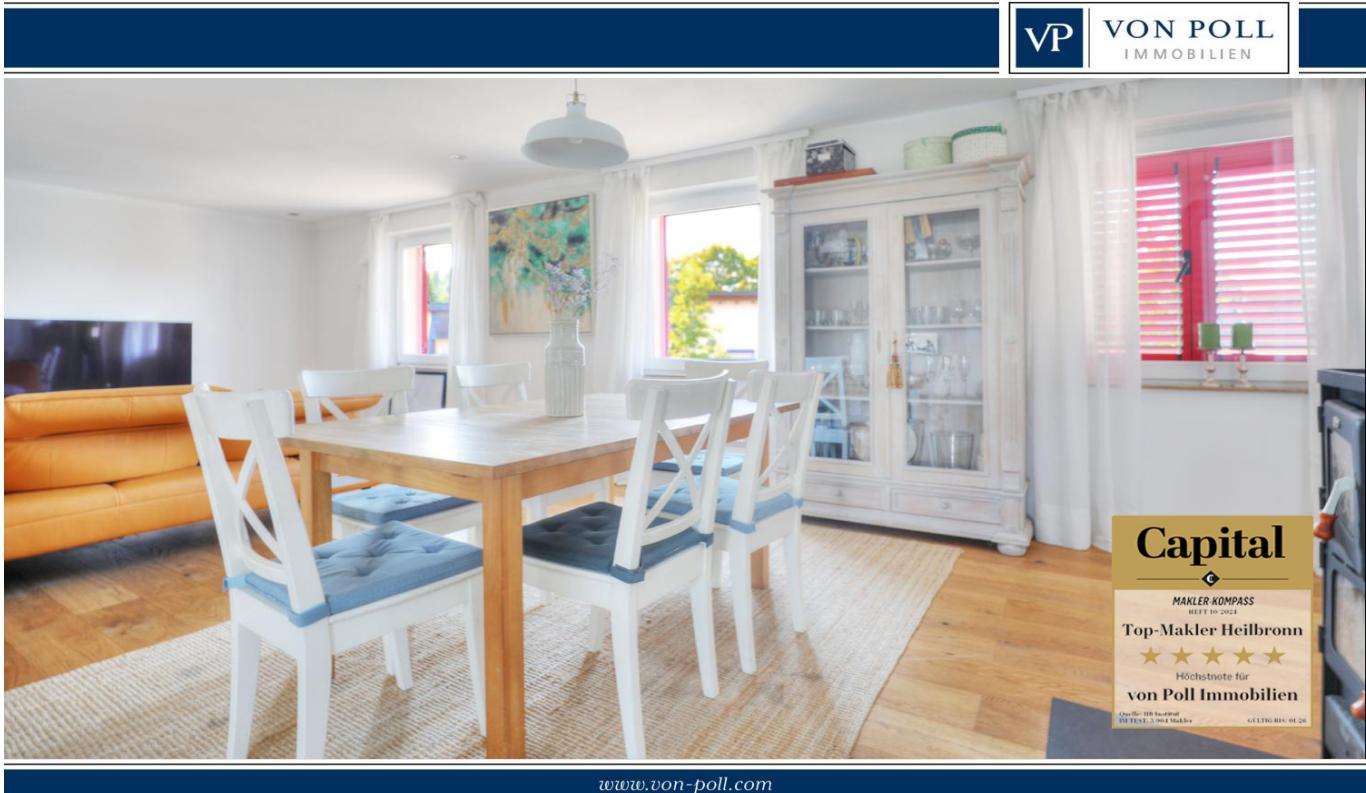


Lauffen am Neckar

Maison individuelle rénovée avec goût et comprenant un studio indépendant.

CODE DU BIEN: 25188052



www.von-poll.com

PRIX 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	Prix d'achat	585.000 EUR
Surface habitable	ca. 160 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2024
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	2	Technique de construction	massif
Année de construction	1959	Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x Garage		

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à poêle	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Électricité	Consommation d'énergie	131.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	04.08.2035	Classement énergétique	E
Source d'alimentation	Électrique	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



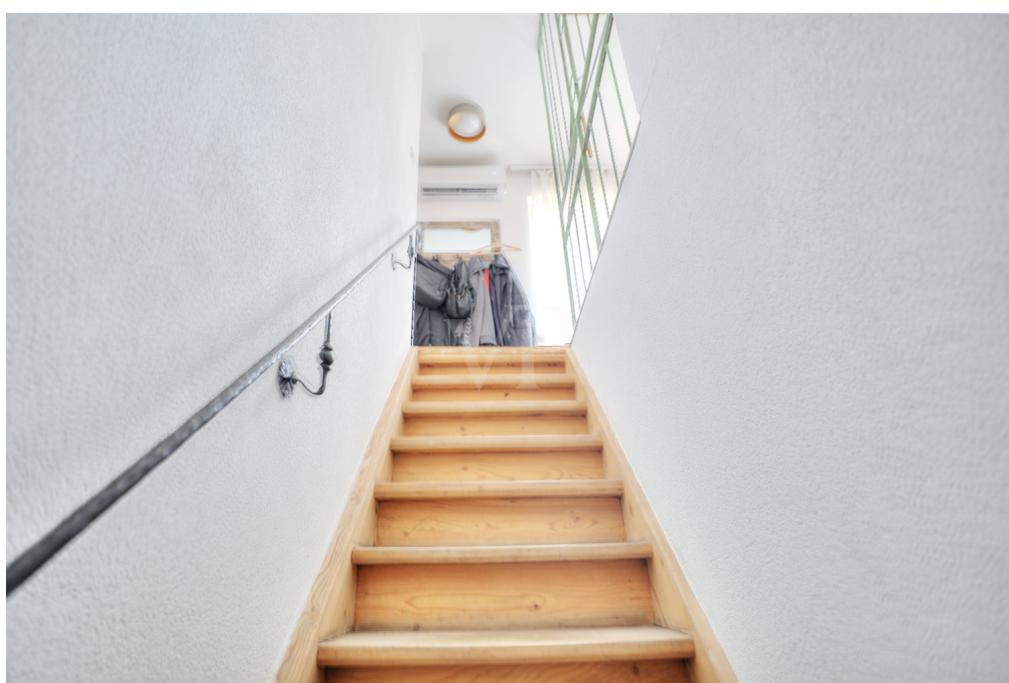
CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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



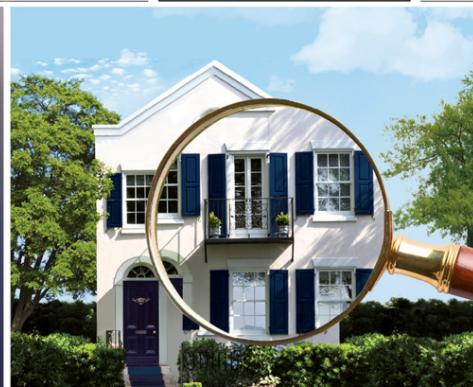
CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



Erfahren Sie den aktuellen Marktwert Ihrer Immobilie - kostenfrei und unverbindlich
durch unsere geprüften freien Sachverständigen für Immobilienbewertung
(PersCert® und WertCert®)

Leading

REAL ESTATE
COMPANIES
OF THE WORLD®

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La propriété



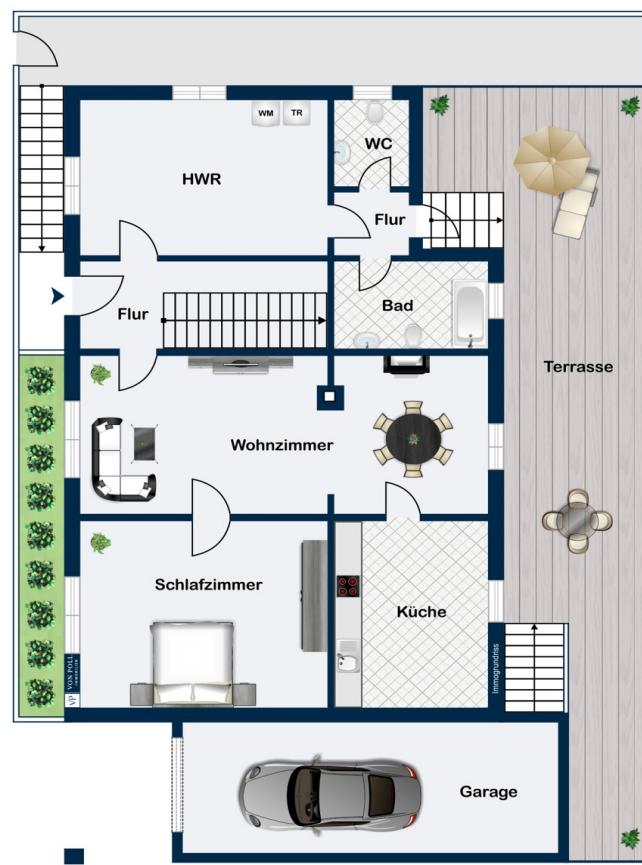
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

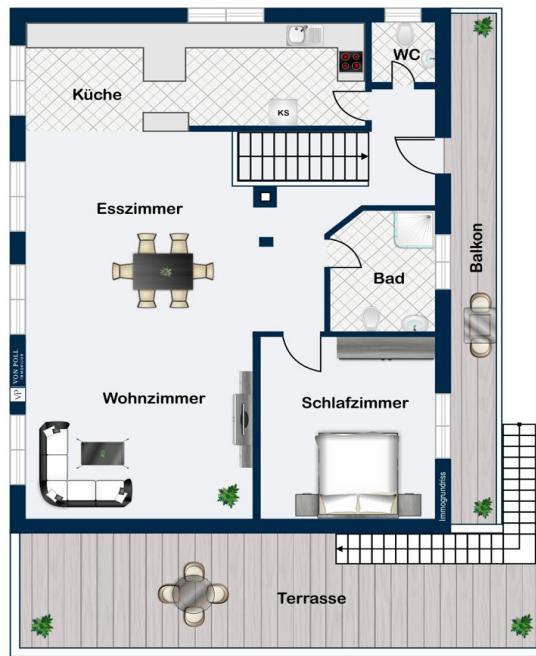
T.: 07131 - 12 32 46 0

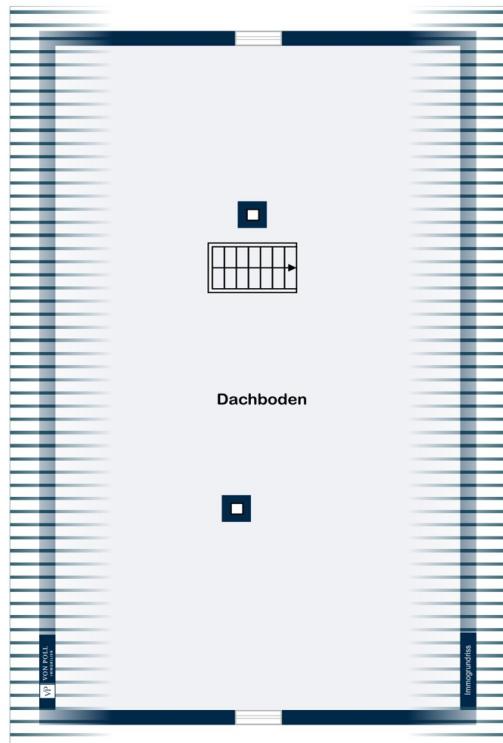
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

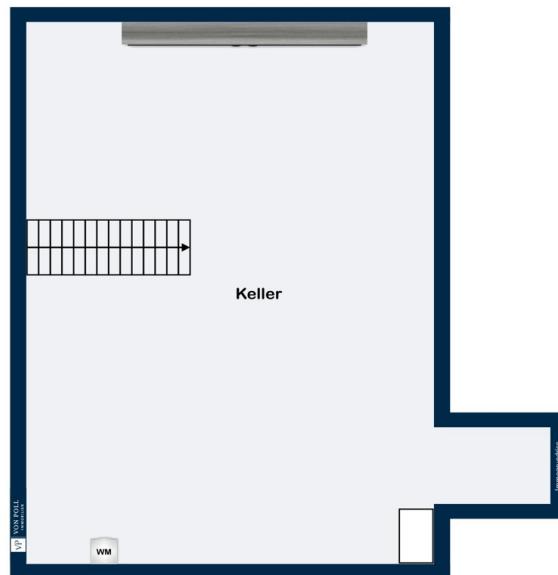
CODE DU BIEN: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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

Maison individuelle rénovée avec goût, comprenant un appartement indépendant et offrant de nombreuses possibilités. Construite en 1959, cette charmante maison individuelle avec appartement indépendant est en excellent état et séduit par sa modularité et ses nombreuses possibilités d'aménagement. Ses 120 m² habitables, répartis sur deux niveaux, offrent un espace généreux pour les familles, les familles multigénérationnelles ou les personnes créatives. Le terrain d'environ 300 m² s'intègre parfaitement à la propriété. Les deux logements sont accessibles séparément par un escalier commun, facilitant ainsi une utilisation indépendante ou une combinaison d'habitation et de location. Chaque étage comprend un salon, une chambre, une cuisine et une salle de bains – idéal pour deux personnes ou un mode de vie flexible. Les combles aménagés offrent des possibilités supplémentaires : chambre d'amis, espace de travail ou coin détente. Le sous-sol partiel comprend des espaces de rangement, une buanderie et des espaces de stockage. Un garage simple et des places de parking publiques devant la maison garantissent un stationnement aisé. Le jardin invite à la détente et aux réceptions. Ce lieu allie tranquillité et excellente desserte : nichée dans un quartier résidentiel établi, il vous permet de profiter de la proximité des commerces, des écoles et des loisirs. Grâce à des liaisons ferroviaires régulières, Stuttgart et Heilbronn sont rapidement et facilement accessibles – un atout pour les personnes travaillant à Stuttgart ou Heilbronn. Que ce soit pour un usage personnel, un projet multigénérationnel ou une location partielle, cette maison offre de nombreuses possibilités aux personnes ayant des idées et le désir d'un logement avec un fort potentiel d'évolution. Nous serions ravis de vous fournir de plus amples informations et d'organiser une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt !

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

Kamin

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