

Lauffen am Neckar

Szeretettel modernizált családi ház nagymamalakással

VP azonosító: 25188052

www.von-poll.comVÉTELÁR: 585.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 160 m² • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 301 m²

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Áttekintés

VP azonosító	25188052
Hasznos lakótér	ca. 160 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1959
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	585.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2024
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Tűzhely
Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.08.2035
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	131.70 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	E
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1972

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



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®)

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az ingatlan



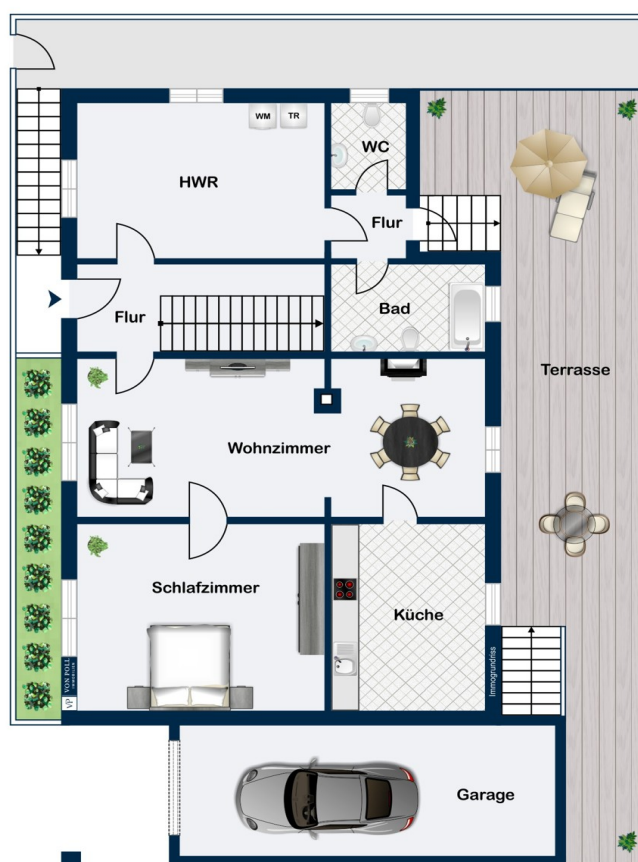
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

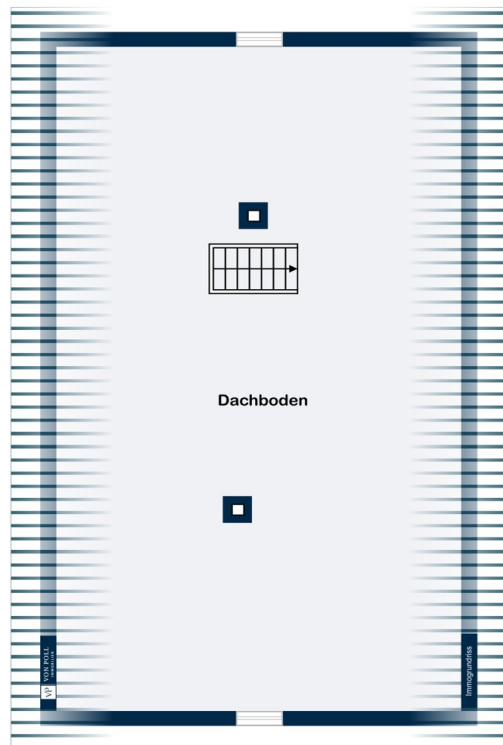
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

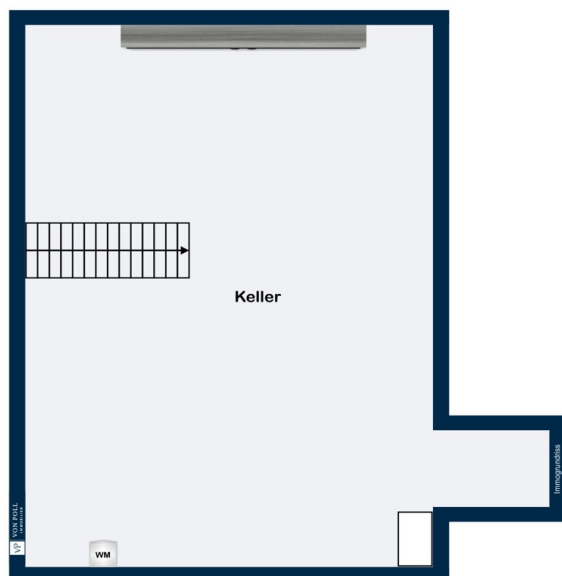
VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Alaprajzok









Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Az első benyomás

Szeretettel modernizált családi ház különálló lakással és számos lehetőséggel. Ez a bájos, 1959-ben épült családi ház különálló lakással kiváló állapotban van, és rugalmas felhasználásával, valamint számos kialakítási lehetőségével lenyugözo. A két szinten elterülo, körülbelül 120 m²-es lakótér bőséges helyet kínál családok, többgenerációs háztartások vagy kreatív egyéniségek számára. A nagyjából 300 m²-es telek tökéletesen kiegészíti az ingatlant. Mindkét lakóegység külön-külön megközelítheto a közös lépcsőházon keresztül, így az önálló használat vagy a lakhatás és a bérlet kombinációja is könnyen megvalósítható. Minden emeleten található egy nappali, egy hálószoba, egy konyha és egy fürdőszoba – tökéletes két fél számára vagy rugalmas életmódhoz. Az átalakított tetőtér további lehetőségeket kínál: vendégszobaként, munkaterületként vagy hangulatos pihenőhelyként is használható. A részleges pince tárolóhelyet, háztartási helyiséget és tárolóhelyeket biztosít. A ház elotti egyetlen garázs és nyilvános parkolóhelyek biztosítják a kényelmes parkolást. A kert pihenésre vagy társasági összejövetelekre csábít. A helyszín a nyugalmat kiváló közlekedési kapcsolatokkal ötvözi: egy jól kialakított lakóövezetben található, így rövid távolságra vannak üzletek, iskolák és szabadidős tevékenységek. A rendszeres vonatjáratoknak köszönhetően Stuttgart és Heilbronn gyorsan és könnyen megközelítheto – ideális ingázók számára. Akár személyes használatra, akár többgenerációs projektként, akár részleges bérbeadásra: ez a ház számos lehetőséget kínál az ötletes emberek számára, akik egy növekedési potenciállal rendelkezo otthonra vágnak. Örömmel adunk további információkat és egyeztetünk személyes megtekintési időpontot. Várjuk érdeklödését!

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Részletes felszereltség

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)

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com