

Lauffen am Neckar

Casa indipendente ristrutturata con cura e dotata di appartamento per la nonna

Codice oggetto: 25188052



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m²

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25188052
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1959
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Elettricità	Consumo energetico	131.70 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	04.08.2035	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Elettrico	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1972

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



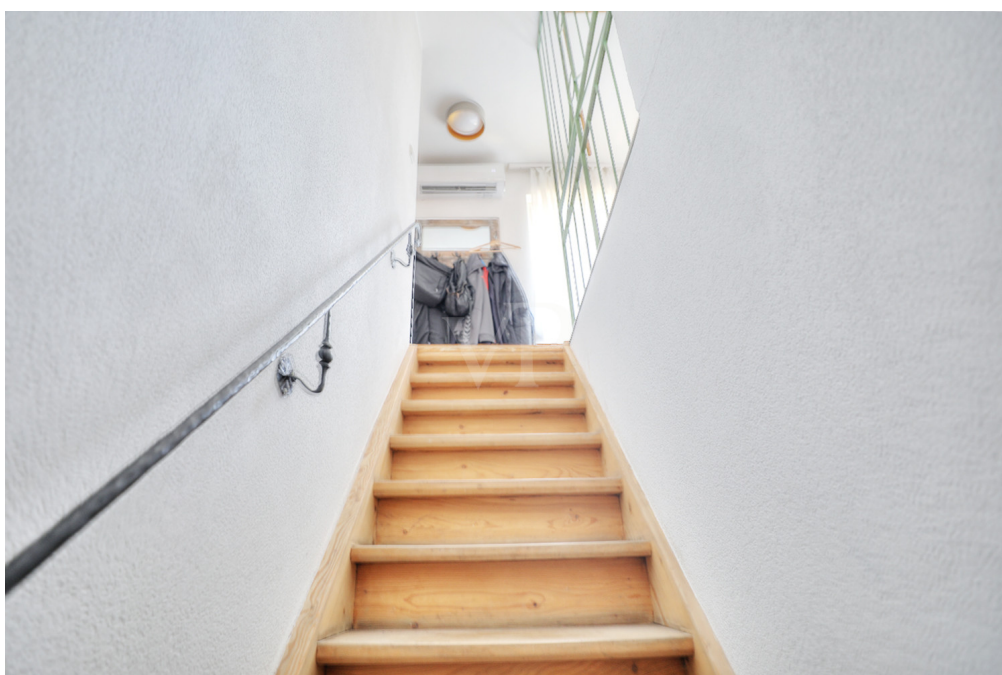
Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



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®)

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

La proprietà



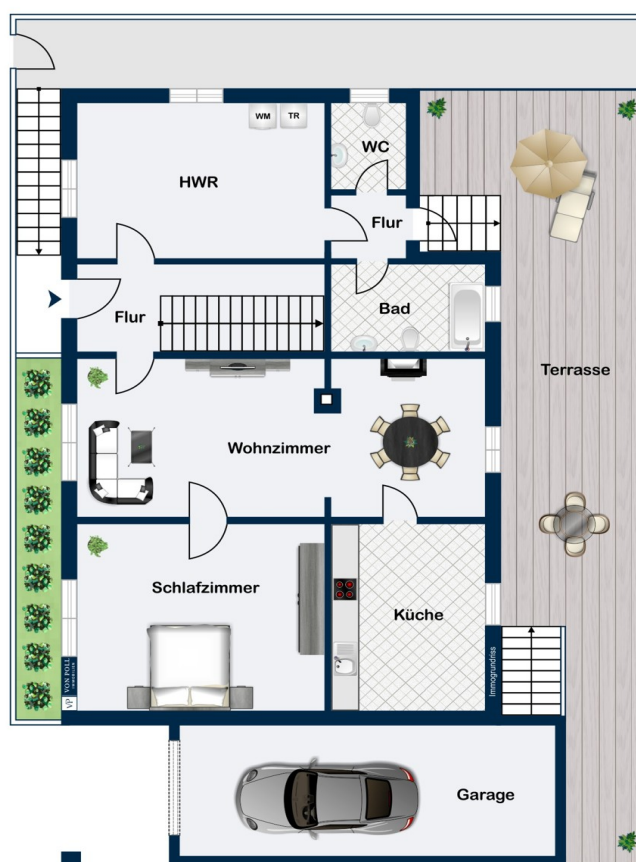
Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

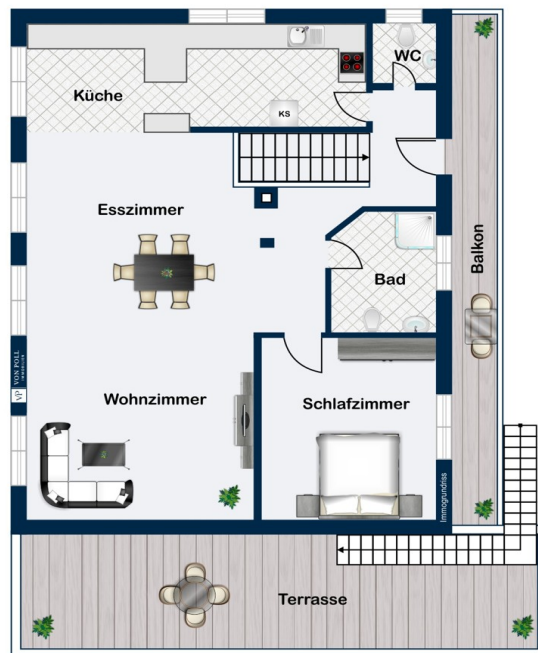
T.: 07131 - 12 32 46 0

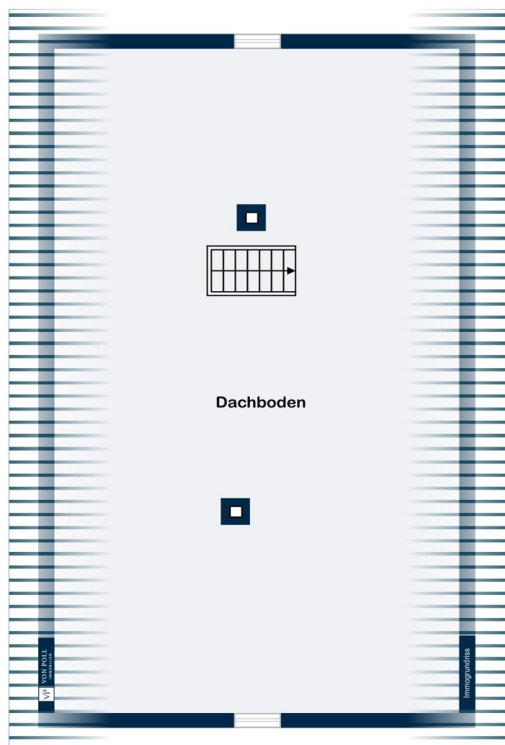
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn
heilbronn@von-poll.com | www.von-poll.com/heilbronn

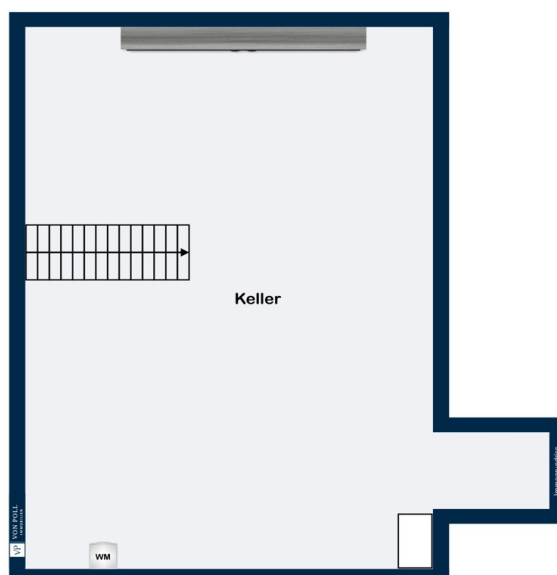
Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Planimetrie









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Una prima impressione

Casa indipendente ristrutturata con cura, con appartamento indipendente e numerose opzioni. Questa affascinante casa indipendente con appartamento indipendente, costruita nel 1959, è in ottime condizioni e colpisce per la sua flessibilità d'uso e le numerose possibilità di progettazione. Circa 120 m² di superficie abitabile, distribuiti su due piani, offrono ampio spazio per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o singoli creativi. Il terreno di circa 300 m² completa perfettamente la proprietà. Entrambe le unità abitative sono accessibili separatamente tramite la scala comune, rendendo facile l'uso indipendente o una combinazione di abitazione e affitto. Ogni piano offre un soggiorno, una camera da letto, una cucina e un bagno, perfetti per due persone o per uno stile di vita flessibile. La mansarda ristrutturata offre ulteriori possibilità: come camera per gli ospiti, spazio di lavoro o accogliente rifugio. Il seminterrato parziale offre spazio di stoccaggio, lavanderia e ripostigli. Un garage singolo e posti auto pubblici di fronte alla casa garantiscono un comodo parcheggio. Il giardino invita al relax o alla convivialità. La posizione combina tranquillità e ottimi collegamenti di trasporto: situata in una consolidata zona residenziale, la casa si trova a breve distanza da negozi, scuole e attività ricreative. Grazie ai regolari collegamenti ferroviari, Stoccarda e Heilbronn sono facili e veloci da raggiungere, ideali per i pendolari. Che si tratti di uso privato, di un progetto multigenerazionale o di un affitto parziale, questa casa offre numerose possibilità a chi ha idee e desidera una casa con potenziale di crescita. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni e di fissare un appuntamento per una visita personalizzata. Aspettiamo con ansia la vostra richiesta!

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Dettagli dei servizi

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)

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com