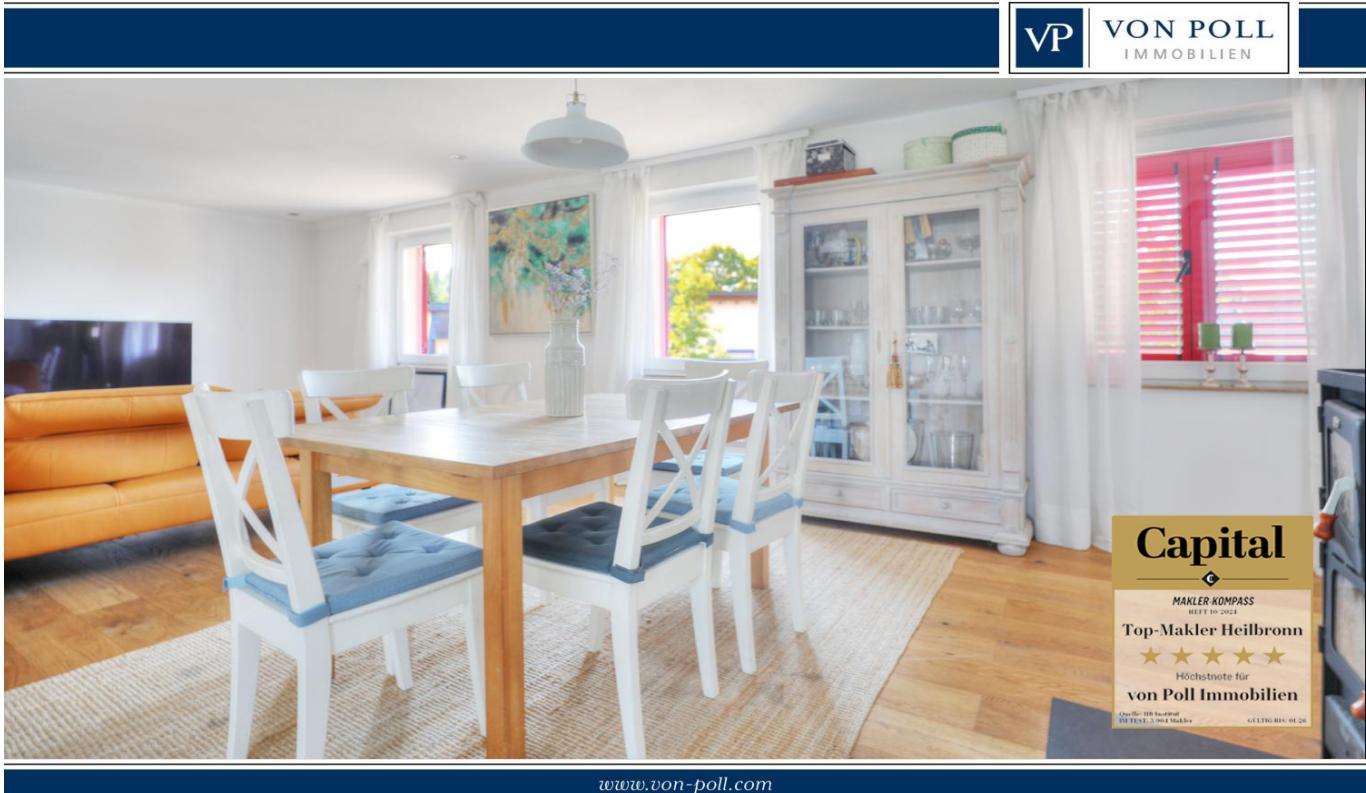


Lauffen am Neckar

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

**Codice oggetto: 25188052**



**PREZZO D'ACQUISTO: 585.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m<sup>2</sup>**

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	Prezzo d'acquisto	585.000 EUR
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>	Casa	Casa bifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Camere da letto	4	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1959	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone
Garage/Posto auto	1 x Garage		

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/m <sup>2</sup> a
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



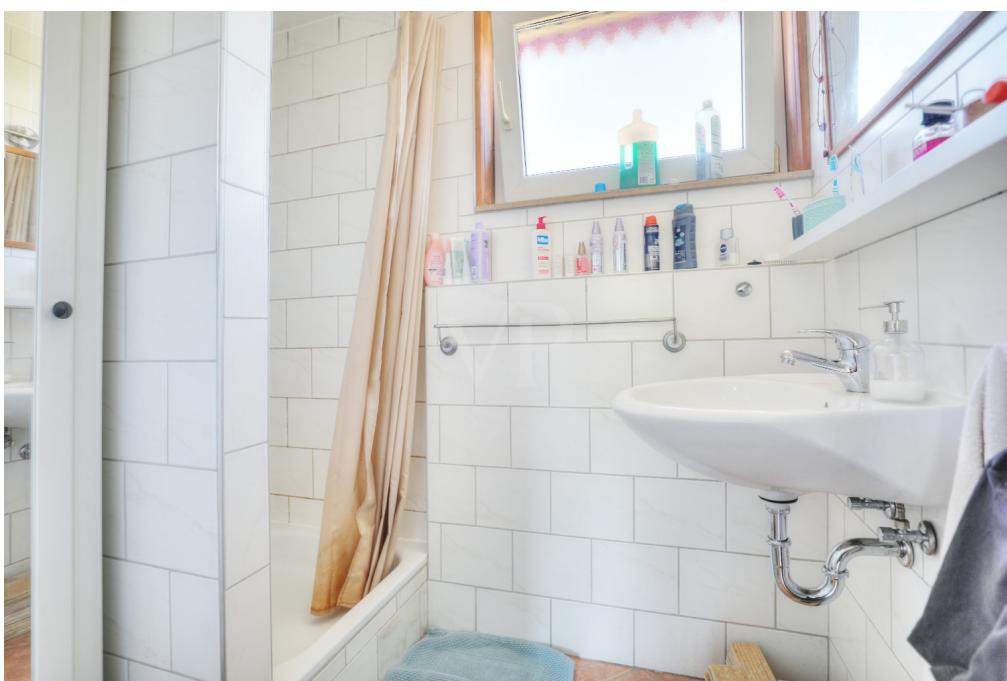
Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La proprietà



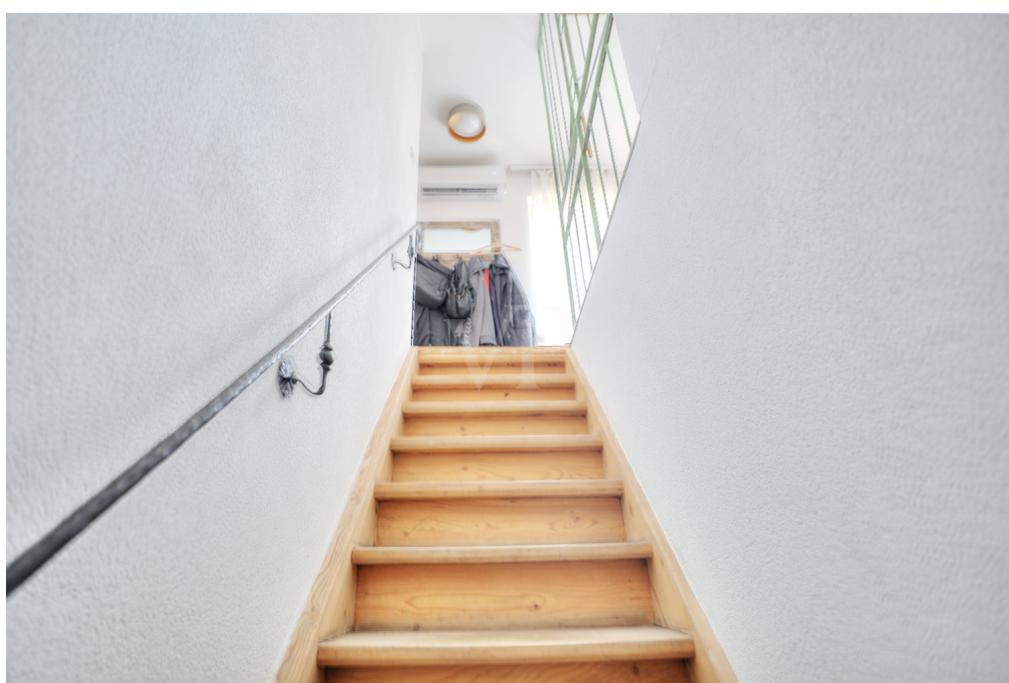
Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## 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

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  
IN THE WORLD™

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

Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La proprietà



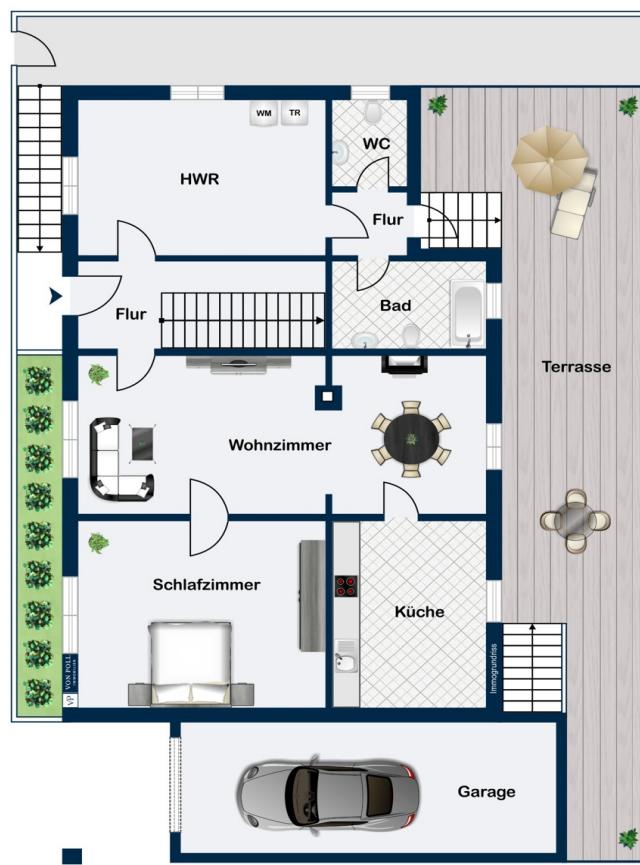
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

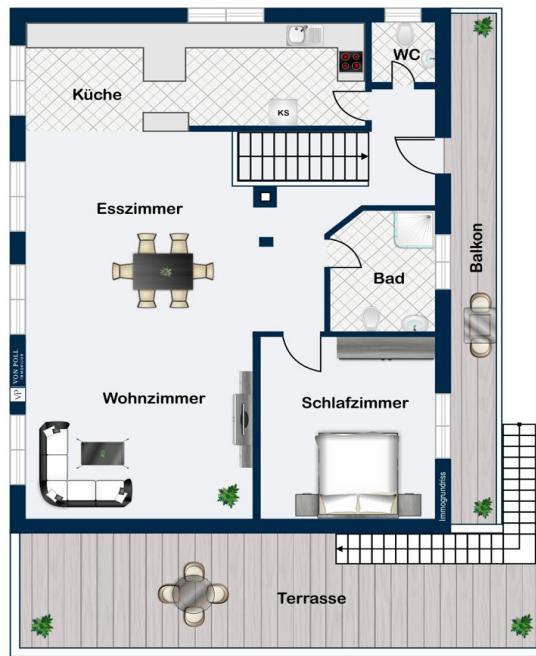
T.: 07131 - 12 32 46 0

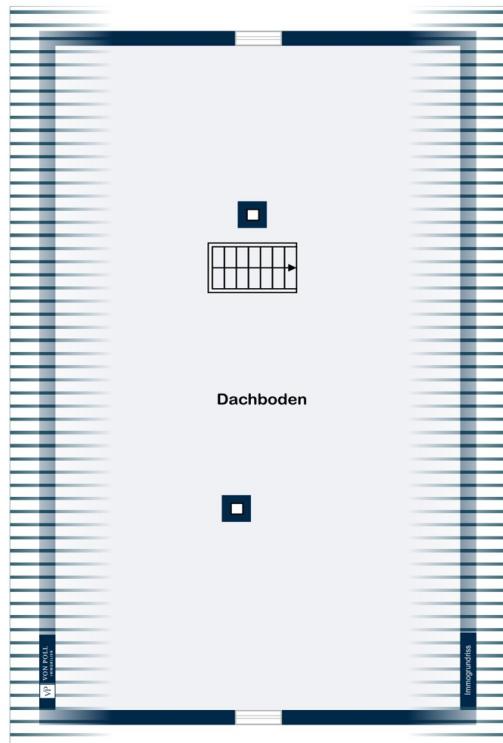
Partner-Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn  
heilbronn@von-poll.com | [www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

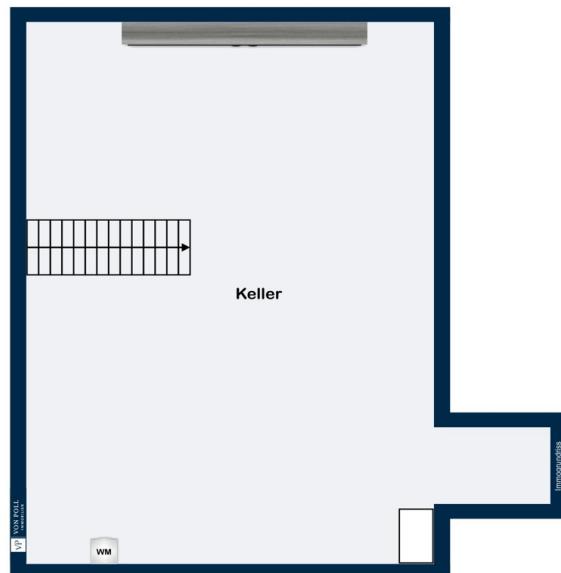
Codice oggetto: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## 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 m<sup>2</sup> di superficie abitabile, distribuiti su due piani, offrono ampio spazio per famiglie, nuclei familiari multigenerazionali o singoli creativi. Il terreno di circa 300 m<sup>2</sup> 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 Energiebedarfssausweis 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.

**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](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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