

Lauffen am Neckar

# Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung

Número da propriedade: 25188052



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

PREÇO DE COMPRA: 585.000 EUR • ÁREA: ca. 160 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 301 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Numa vista geral

Número da propriedade	25188052
Área	ca. 160 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	6
Quartos	4
Casas de banho	2
Ano de construção	1959
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	585.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Fogão	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Eletricidade	Procura final de energia	131.70 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	04.08.2035	Classificação energética	E
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1972



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



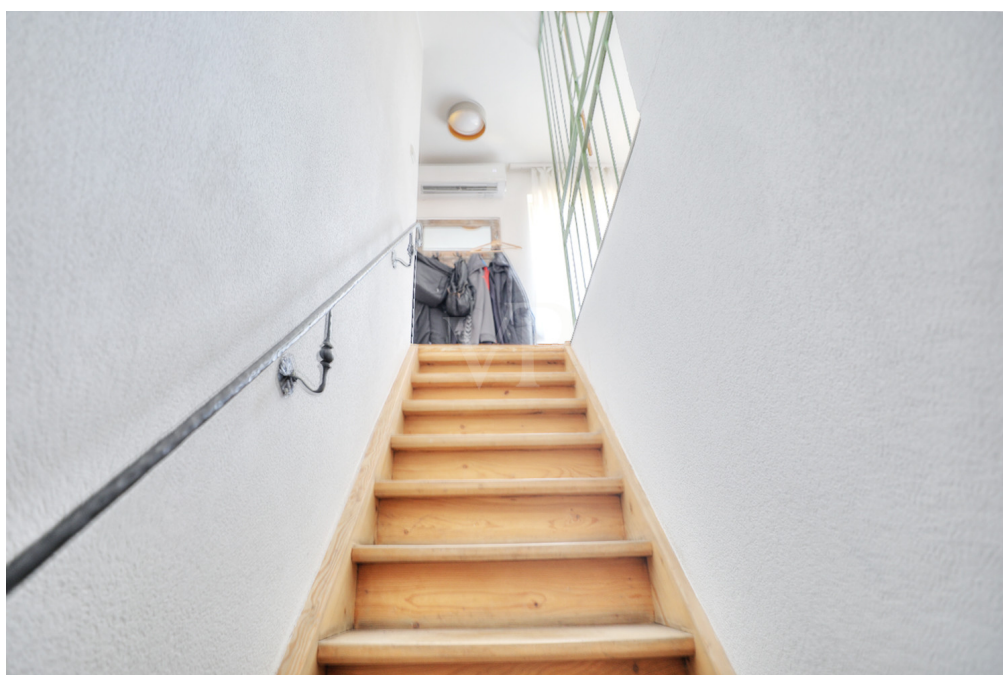
Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel





Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



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 da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## O imóvel



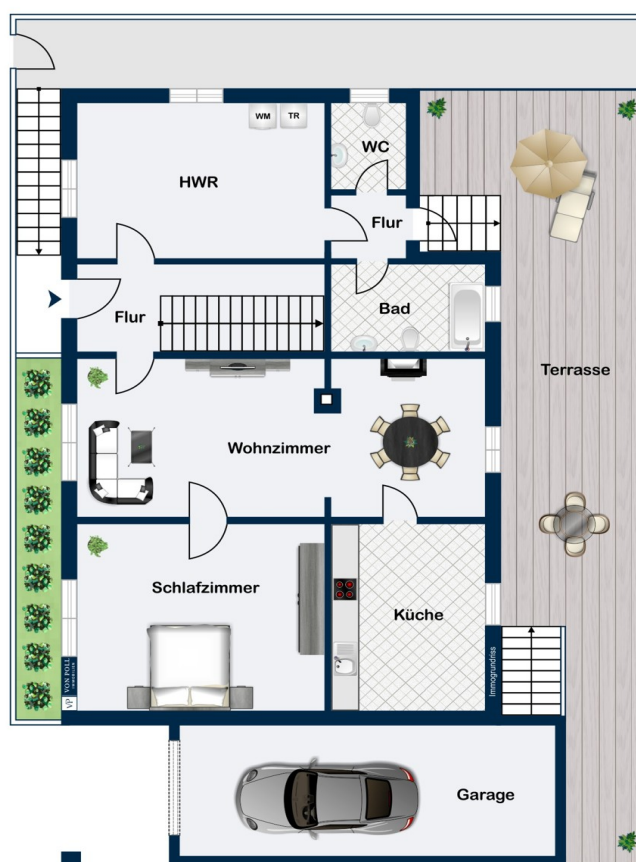
Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

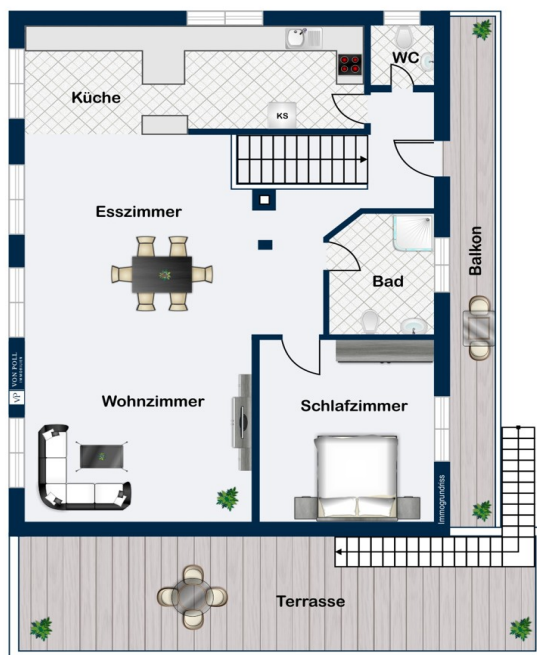
T.: 07131 - 12 32 46 0

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

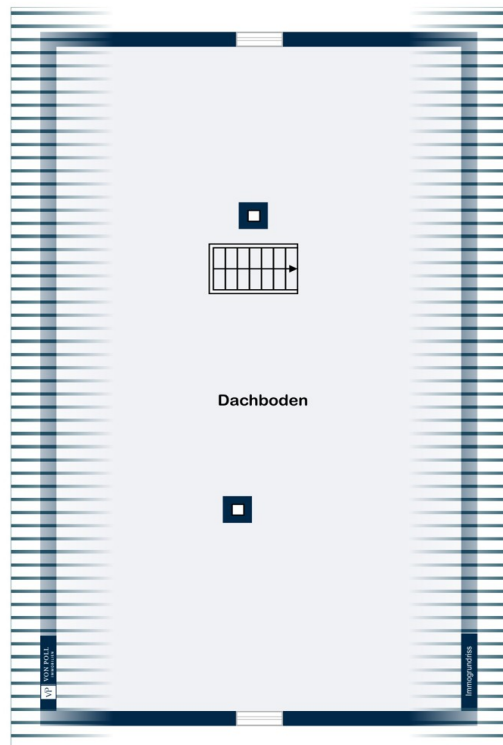
Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

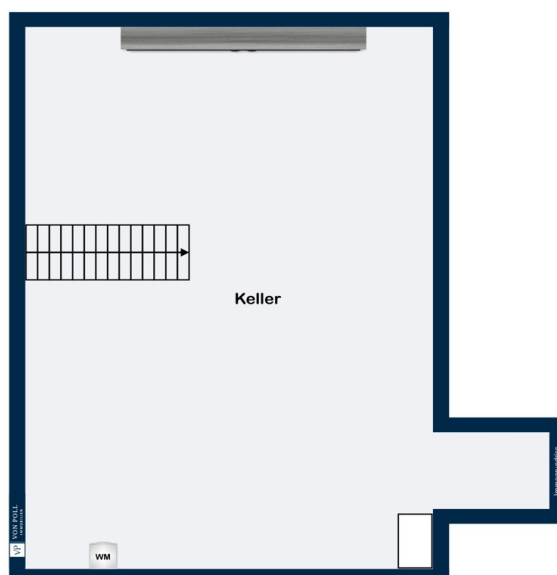
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Uma primeira impressão

Liebevoll modernisiertes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und vielen Optionen

Dieses charmante Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1959 präsentiert sich in gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine flexible Nutzbarkeit sowie zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Auf rund 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, finden Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder kreative Köpfe genügend Raum zur Entfaltung. Das ca. 300 m<sup>2</sup> große Grundstück rundet das Angebot ideal ab.

Über das gemeinsame Treppenhaus sind beide Wohneinheiten separat erreichbar, wodurch sich eine unabhängige Nutzung oder eine Kombination aus Wohnen und Vermieten problemlos realisieren lässt. Jede Etage bietet ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer – perfekt für zwei Parteien oder eine flexible Lebensgestaltung.

Das ausgebaute Dachgeschoss eröffnet zusätzliche Möglichkeiten: ob als Gästezimmer, Arbeitsbereich oder gemütlicher Rückzugsort. Der Teilkeller sorgt für Stauraum, Technik und Abstellflächen. Eine Einzelgarage sowie öffentliche Stellplätze vor dem Haus garantieren komfortables Parken. Der Gartenbereich lädt zum Entspannen oder zu geselligen Stunden ein.

Die Lage vereint Ruhe und gute Anbindung: Eingebettet in eine gewachsene Wohngegend profitieren Sie von kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten. Dank der regelmäßigen Bahnverbindungen erreichen Sie Stuttgart und Heilbronn schnell und bequem – ideal für Pendler.

Ob zur Eigennutzung, als Mehrgenerationenprojekt oder zur teilweisen Vermietung: Dieses Haus eröffnet viele Perspektiven für Menschen mit Ideen und dem Wunsch nach einem Zuhause mit Entwicklungspotenzial.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und einen persönlichen Besichtigungstermin zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Detalhes do equipamento

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 da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Tudo sobre a localização

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 da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Outras informações

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 da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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