

Lauffen am Neckar

Charmantes Zweifamilienhaus in gepflegtem Zustand mit vielen Optionen

Número da propriedade: 25188052



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 645.000 EUR • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 301 m²

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
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Numa vista geral

Número da propriedade	25188052
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	645.000 EUR
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2024
Tipo de construção	Sólido
Móveis	WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Aquecimento	Gás
Certificado energético	N/A

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



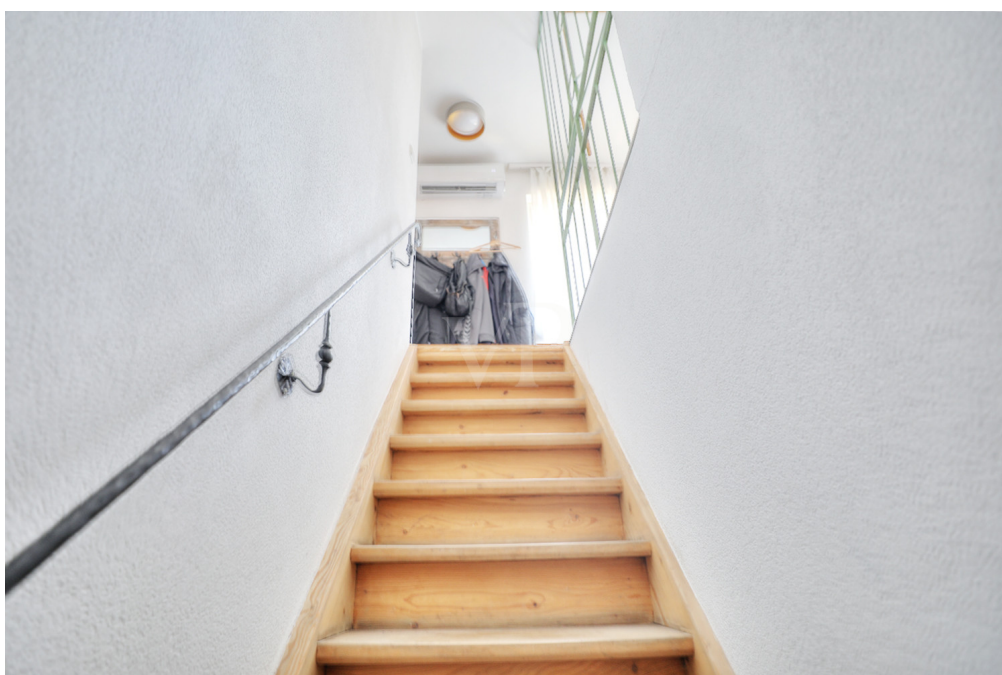
Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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

Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

O imóvel

VON POLL
IMMOBILIEN

Vertrauen Sie einem
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

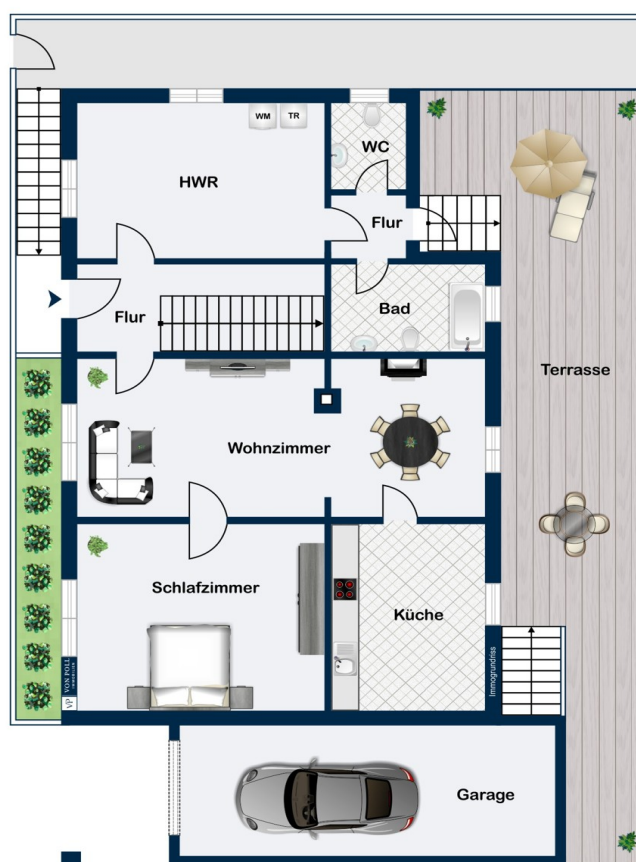
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | heilbronn@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/heilbronn

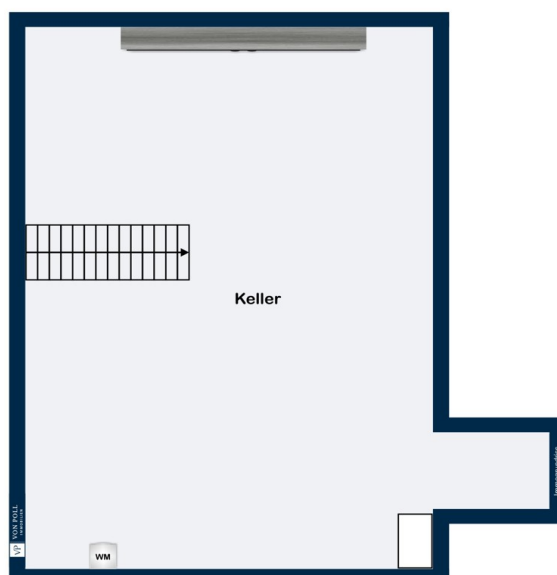
Número da propriedade: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

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

Charmantes Zweifamilienhaus in gepflegtem Zustand mit vielen Optionen

Dieses gepflegte Zweifamilienhaus aus dem Jahr 1959 überzeugt durch seine vielseitige Nutzbarkeit, seinen soliden Zustand und sein großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Auf rund 120?m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen, bietet die Immobilie ausreichend Platz für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit dem Wunsch nach Raum zur freien Entfaltung. Das etwa 300?m² große Grundstück rundet das attraktive Angebot ab.

Beide Wohneinheiten sind über ein gemeinsames Treppenhaus zugänglich, wodurch eine flexible und unabhängige Nutzung möglich ist. Jede Etage verfügt über ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Badezimmer, was die Immobilie ideal für zwei Parteien oder auch zur Kombination aus Wohnen und Vermieten macht.

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und eröffnet weitere Wohnmöglichkeiten – sei es als zusätzlicher Rückzugsort, kreativer Arbeitsbereich oder gemütliches Gästezimmer. Auch der teilweise unterkellerte Bereich beherbergt Stauraum, Technik und zusätzliche Lagermöglichkeiten.

Eine Einzelgarage bietet eine bequeme Parkmöglichkeit direkt auf dem Grundstück. Weitere, öffentliche Stellplätze befinden sich direkt vor dem Haus. Der Gartenbereich bietet Raum für Erholung und gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Besonders reizvoll ist die Lage: In einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend gelegen, vereint das Haus die Vorzüge des entspannten Lebens in einer Kleinstadt mit einer hervorragenden Anbindung an die Region. Dank der direkt erreichbaren, regelmäßig verkehrenden Bahnverbindungen ist man schnell und bequem in Stuttgart und Heilbronn – ideal für Pendler. Gleichzeitig finden sich in unmittelbarer Nähe zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Freizeitangebote.

Ob zum Eigennutz, als Mehrgenerationenprojekt oder zur teilweisen Vermietung: Hier eröffnen sich viele Möglichkeiten für Menschen mit Ideen und dem Wunsch nach einem Ort 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

großzügiger Balkon in Süd/Ost-Ausrichtung

2 Wohneinheiten

PV-Anlage (9,9 kWh) mit Speicher (12,8 kWh)

ruhige Wohnlage (Sackgasse)

Einbauküche mit Halb-Insel und Side-by-Side-Kühlschrank

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

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

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

www.von-poll.com