

Lauffen am Neckar

## Charmantes Zweifamilienhaus in gepflegtem Zustand mit vielen Optionen

Número de propiedad: 25188052



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

PRECIO DE COMPRA: 645.000 EUR • HABITACIONES: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 301 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## De un vistazo

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Número de propiedad  | 25188052          |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas |
| Habitaciones         | 6                 |
| Dormitorios          | 4                 |
| Baños                | 2                 |
| Año de construcción  | 1959              |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje        |

|                                |                                                                                |
|--------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 645.000 EUR                                                                    |
| Casa                           | Casa bifamiliar                                                                |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises      |
| Modernización / Rehabilitación | 2024                                                                           |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                        |
| Método de construcción         | Sólido                                                                         |
| Características                | WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Datos energéticos

|                        |                     |
|------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción    | Calefacción central |
| Fuente de energía      | Gas                 |
| Información energética | En trámite          |

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



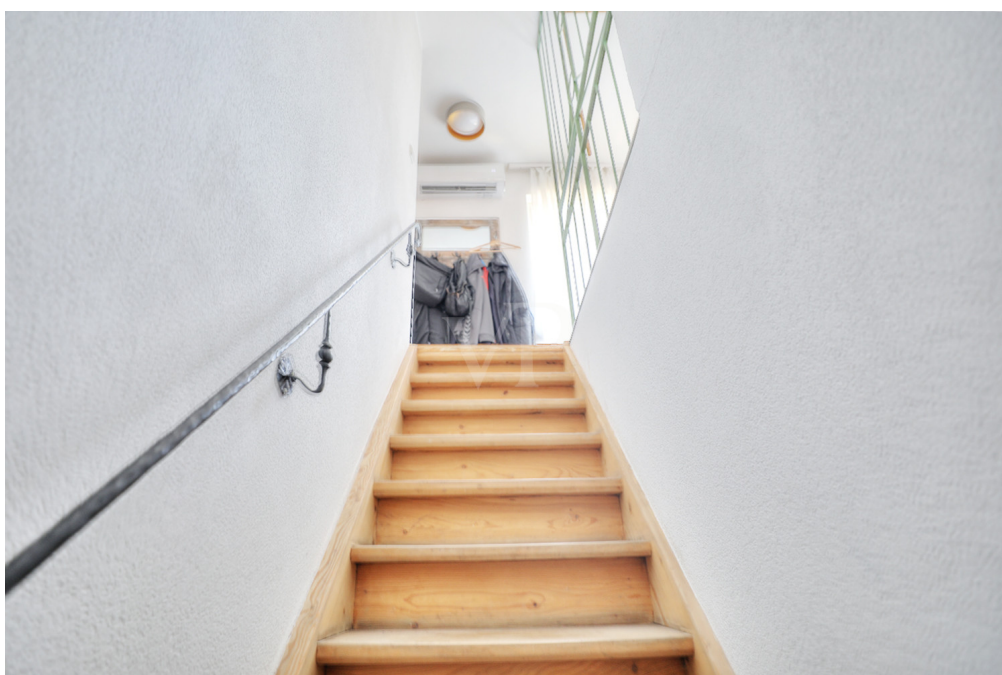
Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## La propiedad



Vertrauen Sie einem  
ausgezeichneten Immobilienmakler.

T.: 07131 - 12 32 46 0

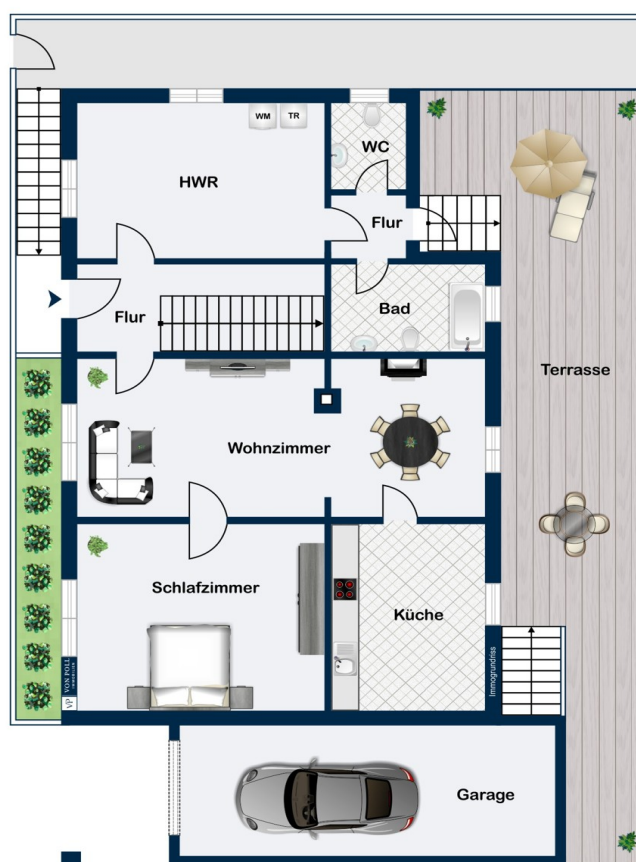
Shop Heilbronn | Moltkestraße 73 | 74076 Heilbronn | [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Leading*  
REAL ESTATE  
COMPANIES  
IN THE WORLD

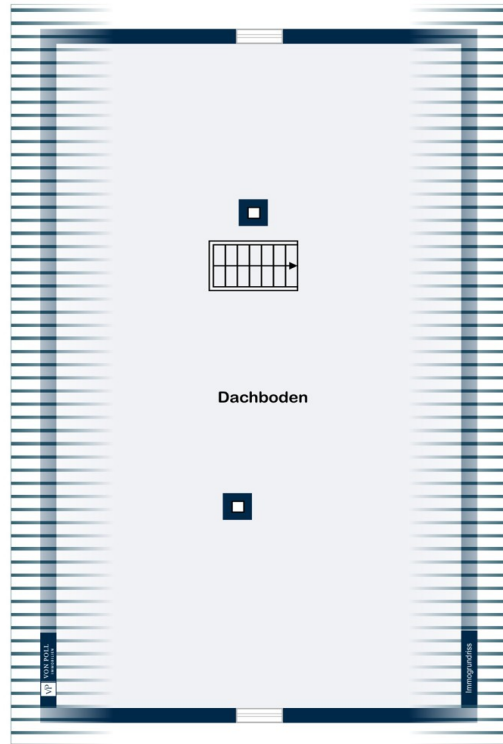
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

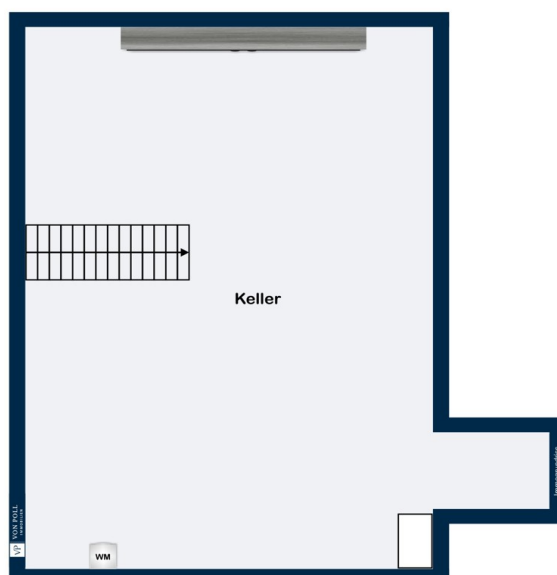
Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Planos de planta









Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Una primera impresión

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?m<sup>2</sup> 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?m<sup>2</sup> 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 de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Detalles de los servicios

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 de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Todo sobre la ubicación

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 de propiedad: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona 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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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