

Lauffen am Neckar

Charmantes Zweifamilienhaus in gepflegtem Zustand mit vielen Optionen

Property ID: 25188052



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • ROOMS: 6 • LAND AREA: 301 m²

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

At a glance

Property ID	25188052
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1959
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Energy Data

Type of heating	Central heating
Power Source	Gas
Energy information	At the time of preparing the document, no energy certificate was available.

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



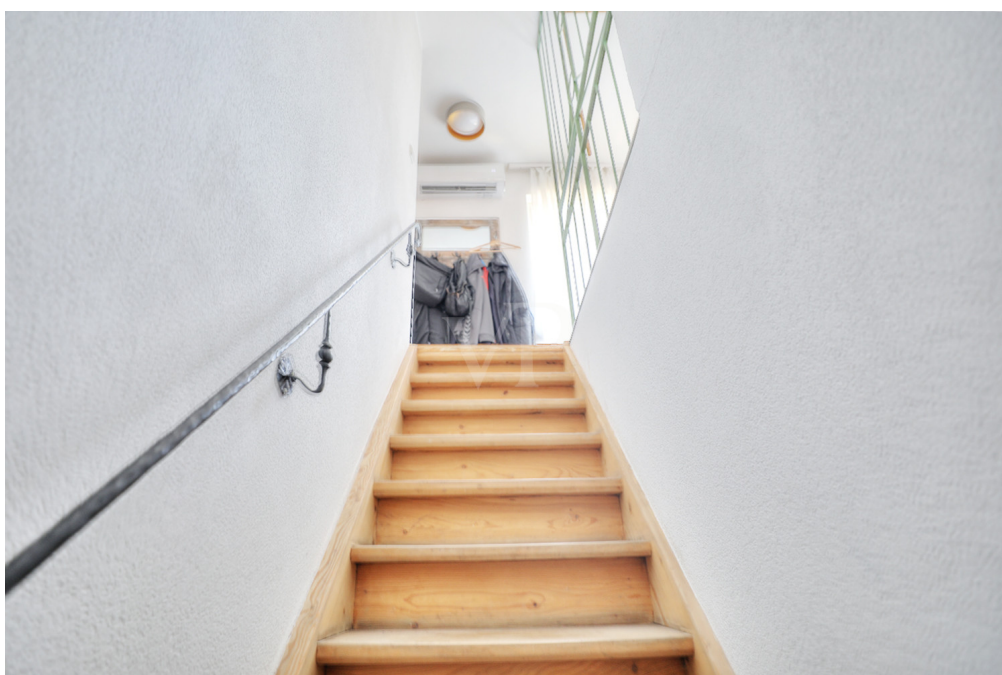
Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

The property



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

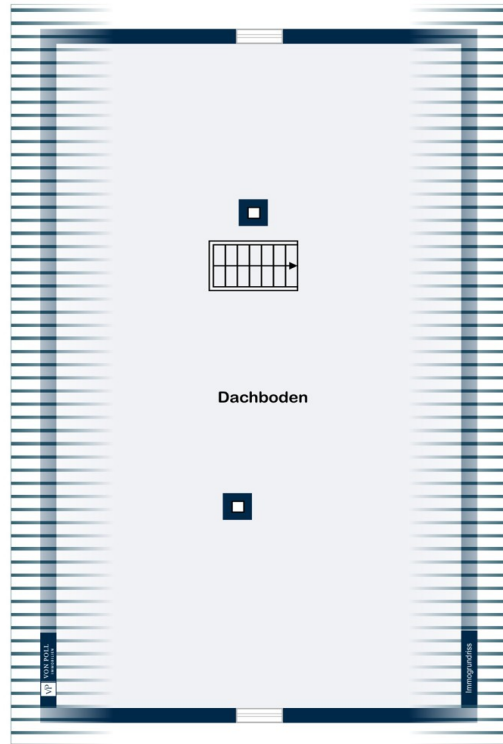
www.von-poll.com/heilbronn

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

A first impression

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!

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Details of amenities

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

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

All about the location

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.

Property ID: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Roider

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: heilbronn@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com