

Lauffen am Neckar

# Charmantes Zweifamilienhaus in gepflegtem Zustand mit vielen Optionen

Objektnummer: 25188052



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

KAUFPREIS: 645.000 EUR • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 301 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25188052   |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1959       |
| Stellplatz   | 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 645.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Zweifamilienhaus                                                          |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                |

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                    |                                                                            |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Heizungsart        | Zentralheizung                                                             |
| Befuerung          | Gas                                                                        |
| Energieinformation | Zum Zeitpunkt der<br>Anzeigenerstellung<br>lag kein<br>Energieausweis vor. |

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



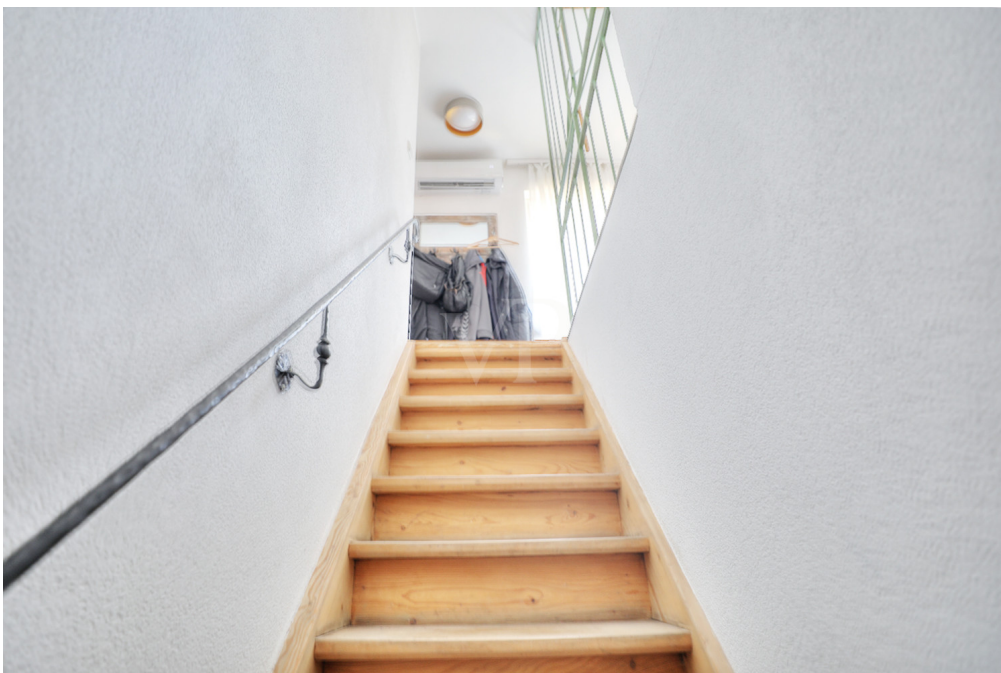
Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Die Immobilie



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

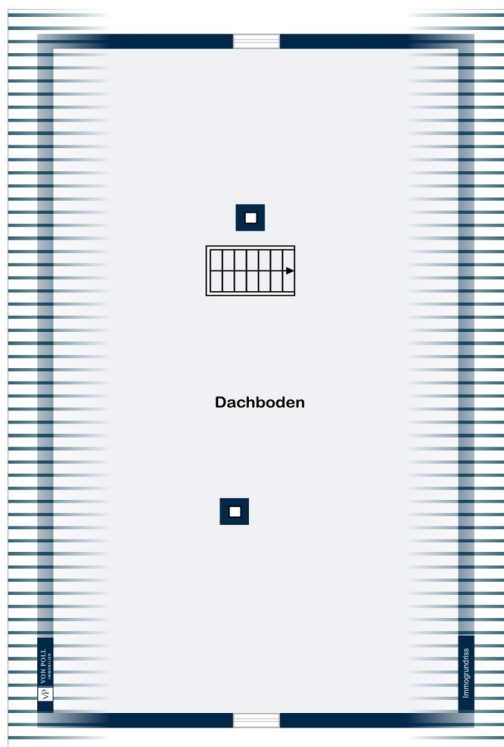
[www.von-poll.com/heilbronn](http://www.von-poll.com/heilbronn)

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25188052 - 74348 Lauffen am Neckar

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73, 74074 Heilbronn

Tel.: +49 7131 – 12 32 460

E-Mail: [heilbronn@von-poll.com](mailto:heilbronn@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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