

Lauffen am Neckar

## Komfort trifft Eleganz: Doppelhaushälfte mit Wellness, Neckarblick, Pool, uvm.

????????? ??????????: 24188093



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

???? ??????: 980.000 EUR • ??????????: ca. 244,17 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 400 m<sup>2</sup>

??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ??? ??????

|                       |                           |                       |                                                                                                               |
|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????   | 24188093                  | ????? ???????         | 980.000 EUR                                                                                                   |
| ???????????           | ca. 244,17 m <sup>2</sup> | ???????????           | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises                         |
| ?????? ???????        | ?????????????? ??????     |                       |                                                                                                               |
| ?????????             | 4                         |                       |                                                                                                               |
| ????????????? ???     | 3                         |                       |                                                                                                               |
| ???????????           |                           | ????? ??????????????  | 2024                                                                                                          |
| ???????????           | 2                         | ?????????             | ???????                                                                                                       |
| ????? ??????????????  | 2001                      | ???????????????       |                                                                                                               |
| ?????? ?????????????? | 1 x ???????               | ????????????????????? | ca. 53 m <sup>2</sup>                                                                                         |
|                       |                           | ??????                |                                                                                                               |
|                       |                           | ???????               | ?????????, WC<br>?????????????,<br>????????, ??????,<br>??????,<br>?????????????????<br>?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

????????????? ???????????

|                                                     |                             |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ?????????????<br>?????????? | ?????????????????<br>??????????                                              | VERBRAUCH     |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ??????<br>?????????????<br>?????????????                                     | 50.80 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 28.11.2034                  | ????????????<br>??????????????<br>??????????                                 | B             |
| ????? ???????????                                   | ??????                      | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2017          |

???????? ?????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ?????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



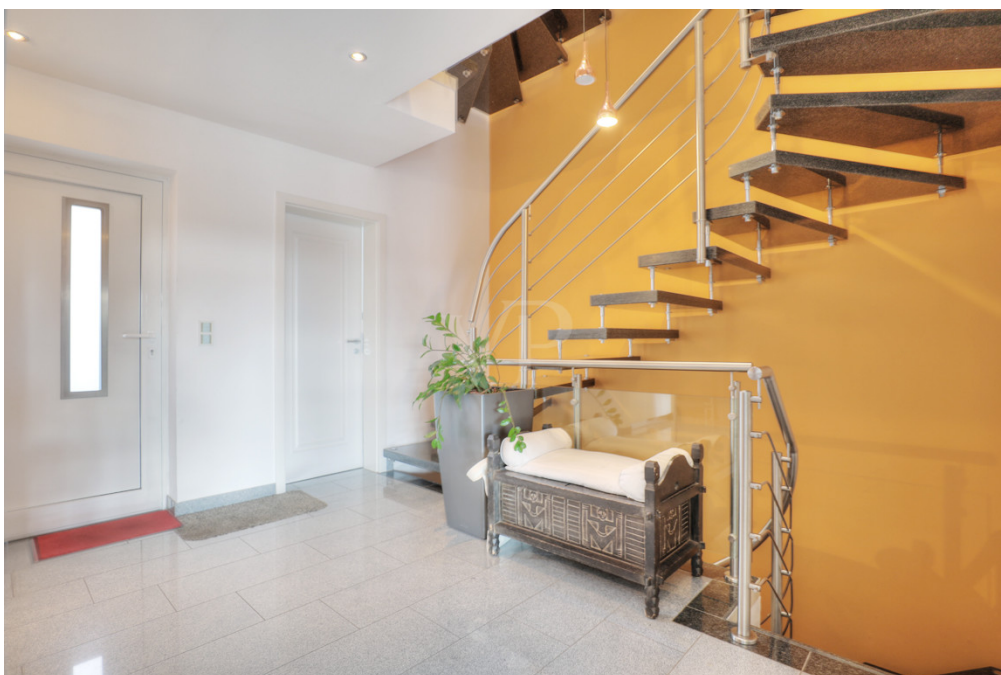
???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ????????



???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



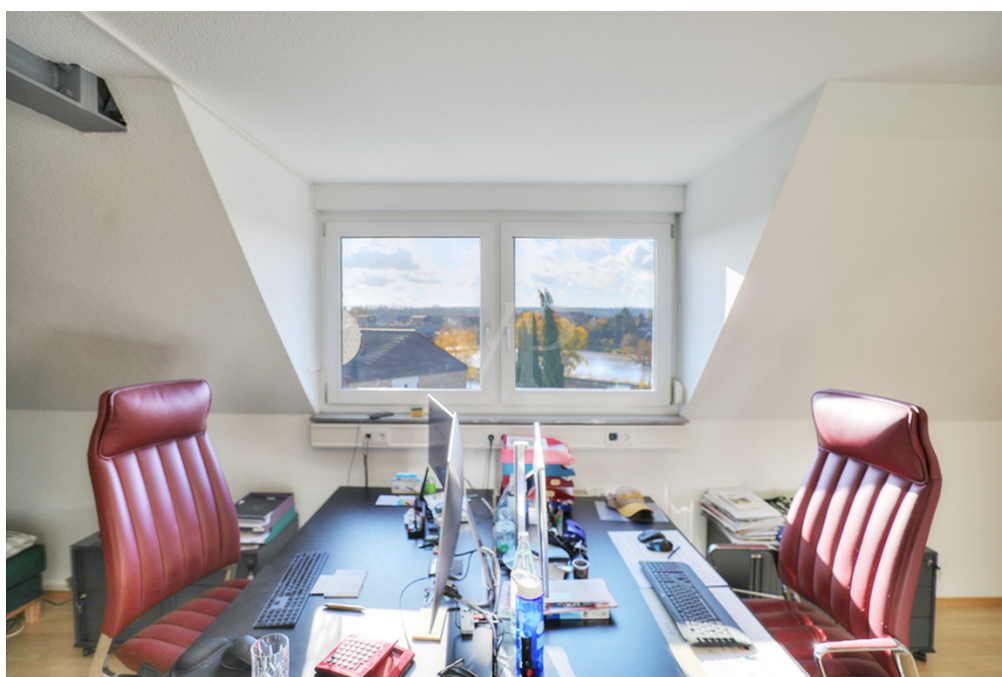
???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ???????



???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



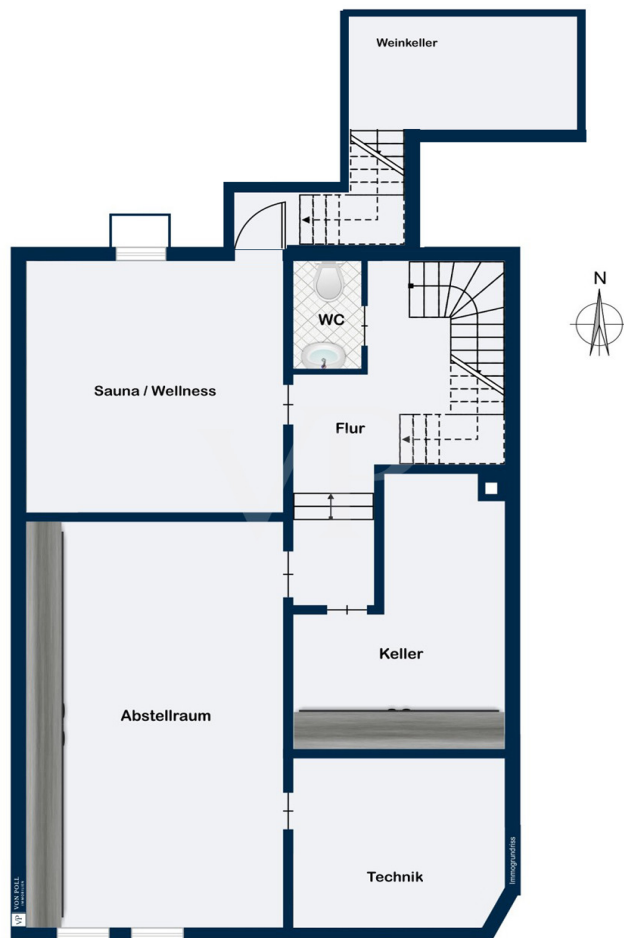
???????? ??????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

?? ?????????



???????? ??: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ?????????????.

??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

## ??? ?????? ??????????

Komfort trifft Eleganz: Doppelhaushälfte mit Wellnessbereich, Neckarblick, Pool, uvm. Die Immobilie aus dem Jahr 2001 präsentiert sich auf einem ca. 400 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 157 m<sup>2</sup>. Ein komfortables Zuhause mit zahlreichen modernen Annehmlichkeiten: Erdgeschoss: Hier finden Sie die klassische Diele mit angrenzendem Gäste WC vor. Vor Ihnen befindet sich der offene, ca. 36 m<sup>2</sup> große Wohn-Essbereich, der durch die bodentiefen Fenster von Licht durchflutet wird. Dort findet sich reichlich Platz für entspannte Abende mit Freunden und Familie. Besonders gemütlich wird es Dank dem Kaminofen, der behagliche Wärme an kühlen Tagen bietet. Von hier aus gelangen Sie auch in den schönen Außenbereich. Die Terrasse in Südausrichtung bietet genügend Platz zum Verweilen bei schönem Wetter. Ein Highlight hierbei ist die hochwertige Outdoor Küche, welche sich perfekt für Grillabende und Familienfeiern anbietet. Im Garten finden Sie einen beheizbaren Pool mit Whirlpool Funktion und Außendusche vor – egal ob Sommer oder Winter, hier lässt sich jeder Tag gut ausklingen. Abgeschlossen wird der Garten durch eine schöne Grünfläche, die Kinder zum Fußballspielen und Toben einlädt. Wenn Sie das Haus wieder betreten finden Sie angrenzend an den Essbereich die offene Einbauküche inklusive Kochinsel vor. Daran anliegend befindet sich eine praktische, offene Speisekammer zum Verstauen Ihrer Lebensmittel und Küchenutensilien. Obergeschoss: Über die Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss der Doppelhaushälfte. Als erstes Zimmer finden Sie das großzügige Tageslicht-Badezimmer vor. Dieses ist mit einer modernen Badewanne mit Whirlpool Funktion ausgestattet, welche für besonderen Komfort sorgt. Darüber hinaus befinden sich hier eine Regendusche, ein WC, zwei Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss. Das nächste Zimmer bietet sich mit ca. 22 m<sup>2</sup> ideal als Elternschlafzimmer an. Besonders attraktiv wird dieses durch den Balkon in Süd-Ausrichtung mit Blick auf den Neckar und die umliegende Natur. Daneben befindet sich ein zweites Schlafzimmer, welches sich mit 19 m<sup>2</sup> ebenfalls als Kinder- oder Gästezimmer eignet. Auch dieses verfügt über einen Zugang zum eben genannten Balkon. Dachgeschoss: Auf dieser Ebene finden Sie ein weiteres Tageslicht-Badezimmer inklusive Dusche, Waschbecken und WC vor. Darüber hinaus befindet sich hier ein ca. 51 m<sup>2</sup> großes Zimmer, das als Arbeits- oder Hobbyzimmer genutzt werden kann. Im Spitzboden, der über eine offene Treppe erreicht wird, befindet sich zusätzlicher Stauraum und die Heizung. Untergeschoss: Das Untergeschoss vervollständigt die Doppelhaushälfte in vielerlei Hinsicht. Zum einen bietet es mehrere Räume zur Aufbewahrung, verfügt aber darüber hinaus auch noch über einen Wellnessbereich. Die Sauna bietet Wohnkomfort auf höchstem Niveau, der durch die daneben befindliche Dusche abgerundet wird. Eine weitere Annehmlichkeit umfasst

der Weinkeller, der sich ideal zur Lagerung und Präsentation Ihrer Weinsammlung eignet. Ein weiteres Gäste-WC befindet sich ebenfalls auf dieser Ebene. Insgesamt sorgt die Fußbodenheizung das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen. Ergänzt wird die technische Ausstattung durch ein KNX SmartHome System, elektrische Rollläden und eine kontrollierte Raumlüftung. Außerdem überzeugt die Immobilie mit einer angrenzenden Garage, welche mit einer Wallbox zum bequemen Laden Ihres Elektrofahrzeugs ausgestattet ist. Die Photovoltaikanlage überzeugt durch ihre Effizienz und unterstützt die umweltschonende Energiegewinnung des Hauses. Sie sind auf der Suche nach einem stilvollen und bestens ausgestatteten Zuhause? Dann kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

???????????????? ???? ?????????

- Vier Ebenen + Spitzboden und Weinkeller
- moderne Einbauküche mit Kochinsel
- offener Wohn-/Essbereich mit Kaminofen
- 2x Tageslichtbadezimmer + 2x Gäste WC
- Wellness-Bereich (Sauna + Dusche)
- Weinkeller mit Naturboden
- Terrasse mit Outdoor Küche in Süd-Ausrichtung
- Garten mit Whirlpool
- Balkon mit Neckarblick
- Smarthome KNX System
- Fußbodenheizung
- PV-Anlage mit 10KW-Speicher (2020)
- elektrische Rollläden
- kontrollierte Raumlüftung
- Garage mit Sektionaltor und Wallbox
- Gegen Aufpreis separat zu erwerben (fußläufig zur Immobilie):  
Ca. 80m<sup>2</sup> Halle / Doppelgarage mit separatem WC, Baujahr: 2019  
(wird aktuell als kleine private Werkstatt genutzt)

??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

??? ??? ??? ???????????

Die Doppelhaushälfte befindet sich in der charmanten Weinstadt Lauffen am Neckar, idyllisch gelegen im Herzen des Neckartals. Die Stadt bietet eine attraktive Mischung aus Naturverbundenheit und städtischer Infrastruktur und ist für ihre reiche Geschichte sowie als Heimat des Dichters Friedrich Hölderlin bekannt. Lauffen am Neckar hat rund 11.800 Einwohner und liegt inmitten einer herrlichen Natur- und Kulturlandschaft, die von Weinbergen, Wäldern und dem malerischen Neckar geprägt ist. Die Gegend lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein: Wander- und Radwege entlang des Neckars bieten die Möglichkeit, die Umgebung aktiv zu erkunden und die Natur zu genießen. Besonders reizvoll ist der Lauffener „Hölderlinpfad“, der den Besucher durch die geschichtsträchtige Landschaft führt und zahlreiche Aussichtspunkte bietet. Ein besonderes Highlight für Weinliebhaber ist die Nähe zu den berühmten Lauffener Weingütern, die für ihre hochwertigen Lemberger-Weine bekannt sind. Hier bieten sich zahlreiche Gelegenheiten zur Weinverkostung und zum Besuch von Weinfesten, die jedes Jahr viele Besucher aus der Region anziehen. Für Familien und Sportbegeisterte bietet Lauffen ebenfalls eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten: Sportvereine, das Freibad sowie mehrere Spiel- und Sportplätze sorgen für Abwechslung und Erholung. Für den täglichen Bedarf stehen in Lauffen zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Zudem gibt es eine gute Auswahl an Restaurants und Cafés, die von regionalen Spezialitäten bis hin zur internationalen Küche reichen. Auch in Sachen Bildung ist Lauffen gut aufgestellt: Kindergärten und alle Schulformen sind vorhanden und sorgen dafür, dass Kinder und Jugendliche von der Grundschule bis zum Abitur direkt vor Ort betreut werden können. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur und bietet eine hohe Lebensqualität. Die Stadt liegt direkt an der Bahnstrecke Heilbronn–Stuttgart, was eine schnelle und bequeme Anbindung an das Umland ermöglicht. Die gute Taktung des Nahverkehrs sorgt dafür, dass Pendler problemlos in die umliegenden Städte gelangen können. Zudem ist die A81 nur 15 Minuten mit dem Auto entfernt, welche Sie direkt nach Ludwigsburg oder Stuttgart führt. Über die B27 erreichen Sie innerhalb weniger Fahrminuten die Stadt Heilbronn. Heilbronn selbst mit ca. 132.000 Einwohnern ist mit seinen zahlreichen namhaften Firmen / Unternehmen ein wirtschaftlicher Motor. Arbeitgeber wie Lidl, Bosch, Audi und co. sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto erreichbar. Die Bildungslandschaft erfährt stetiges Wachstum. Es sind nicht nur Grund- und weiterführende Schulen reichlich vorhanden, sondern auch Hochschulen, die die weitere schulische Laufbahn fördern sollen. Dazu gehören die technische Universität München (TUM), die Hochschule Heilbronn oder die duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). Auch die Planung des IPAI, Innovationspark für künstliche Intelligenz, stellt die enorme technische

Entwicklung Heilbronns dar. Hier entsteht das größte Ökosystem für künstliche Intelligenz in ganz Europa, wobei zahlreiche Unternehmen, unter anderem die Schwarz-Gruppe, an der Entwicklung und Verwirklichung beteiligt sind. Das städtische Umfeld wächst moderat und behält dabei seinen dörflich-ländlichen Charakter. Die Stadtverwaltung legt großen Wert darauf, durch eine nachhaltige und sorgsame Planung den Charme Lauffens als Weinstadt und die hohe Lebensqualität der Einwohner zu bewahren.

??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.11.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 50.80 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017. Die Energieeffizienzklasse  
ist B.

??????? ?????????: 24188093 - 74348 Lauffen am Neckar

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Mario Roider

---

Moltkestraße 73 Heilbronn  
E-Mail: heilbronn@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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