



74348 Lauffen am Neckar

Helle und freundliche 2,5-Zimmer-Wohnung mit Garage in ruhigem Wohngebiet



179.000 €

Kaufpreis

58,69 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Wüstenrot Immobilien / Thomas Sinn & Kollegen

Michael Schmidt

Tel.: 004971312669915

michael.schmidt@wuestenrot-

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	58,69 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	179.000 €
Hausgeld	190 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	26.10.2028
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	104.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Gas ✓

Dachform

Satteldach ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- Einbauküche
- Balkon
- Einzelgarage
- Teppich
- Fliesen
- Kellerabteil im UG
- Bad mit Fenster, WC, Dusche, Badewanne, Waschtisch
- Diele/Flur



Beschreibung

Diese gepflegte und gut geschnittene 2,5-Zimmer-Dachgeschosswohnung aus dem Baujahr 1994 überzeugt durch eine angenehme Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen schönen Balkon mit Blick auf die umliegende Landschaft. Die Wohnfläche beträgt ca. 58,69 m².

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige und lichtdurchflutete Wohnbereich mit ausreichend Platz für Wohnen und Essen. Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre und verleihen dem Raum ein angenehmes Wohngefühl.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die separate Küche ist funktional geschnitten und mit einer gepflegten Einbauküche ausgestattet. Durch das Dachflächenfenster ist der Raum angenehm hell und gut belüftet.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen Kleiderschrank und schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Das Tageslichtbad befindet sich in einem gepflegten Zustand und verfügt sowohl über eine Badewanne als auch eine Dusche. Die helle Gestaltung sorgt für eine freundliche Atmosphäre.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil im Untergeschoss sowie eine Einzelgarage, die zusätzlichen Komfort und praktische Abstellmöglichkeiten bieten.

Die Wohnung befindet sich insgesamt in einem guten und gepflegten Zustand und eignet sich ideal für Singles oder Paare, die eine gemütliche Wohnung mit schönem Balkon und angenehmem Wohnambiente suchen.

Da die Wohnung kurzfristig leer wird, eignet sie sich für den Eigennutzer und zudem für einen Kapitalanleger zur Vermietung.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gefragter Wohnlage von Lauffen am Neckar in einem gewachsenen Wohngebiet mit überwiegend gepflegter Wohnbebauung und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Umfeld. Die Kombination aus ruhiger Lage und guter Erreichbarkeit macht den Standort besonders attraktiv.

Lauffen am Neckar verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte und weitere Dienstleister sind schnell erreichbar. Die charmante Innenstadt mit ihren Cafés, Restaurants und kleinen Geschäften bietet zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort und unterstreichen die Familienfreundlichkeit der Lage.

Bahnhof Lauffen mit guter Anbindung Richtung Heilbronn und Stuttgart
Schnelle Erreichbarkeit der Bundesstraße B27
Gute Anbindung an die Autobahn A81
Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Bahn) in kurzer Entfernung



Pendler profitieren von kurzen Wegen in die umliegenden Wirtschaftsstandorte der Region Heilbronn und Stuttgart.

Die idyllische Lage am Neckar sowie die umliegenden Weinberge verleihen Lauffen einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge, Rad- und Wanderwege befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem bietet die Stadt ein vielfältiges Vereins- und Freizeitangebot sowie zahlreiche kulturelle Veranstaltungen.

Fazit:

Attraktive Wohnlage in Lauffen am Neckar mit hervorragender Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert – ideal für Familien, Berufspendler und alle, die naturnahes Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

Sonstige Angaben

Allgemeines:

Die Angaben in diesem Exposé beruhen auf uns erteilten Informationen. Wir bemühen uns, möglichst vollständige und richtige Angaben zu erhalten und weiterzuleiten. Eine Haftung für die Richtigkeit bzw. Vollständigkeit können wir jedoch nicht übernehmen.

Wichtig:

Wir empfehlen jede Immobilie mit einem Immobilienexperten (z.B. Bauingenieur oder Architekten) final zu besichtigen um Kosten im Vorfeld abschätzen bzw. richtig einschätzen zu können.

Nachweis- und Vermittlungsprovision:

Bei Erwerb dieses Objektes stellen wir Ihnen die übliche Nachweis- und Vermittlungsprovision in Höhe von 3,57 %, d.h. 3 % zuzüglich der derzeit gültigen Mehrwertsteuer, aus dem Kaufpreis in Rechnung, fällig bei Vertragsabschluss.

Ihr Ansprechpartner:

Michael Schmidt
Immobilienwirt (DIA)
Immobilienmakler (IHK)
Kaufmann (IHK)

Lohtorstraße 13
74072 Heilbronn

E-Mail: Michael.Schmidt@wuestenrot-sinn.de
Homepage: www.thomas-sinn-immobilien.de

FACEBOOK:

Sehen Sie Immobilienangebote als erstes und exklusiv vor dem Vertriebsstart.
Liken Sie uns auf Facebook und werden Sie VIP-Kunde.

Finanzierung:

Für die Finanzierung dieser interessanten Immobilie steht Ihnen unser Finanzierungsexperte Marco Siegmund vom Wüstenrot Büro in Lauffen zur Verfügung.

















