

Exposé

Wohnung in Lauffen am Neckar

Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit großer Terasse, Garten & Stellplatz



Objekt-Nr. OM-455603

Wohnung

Verkauf: **297.000 €**

Mörikestr.28
74348 Lauffen am Neckar
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	80,00 m ²	Badezimmer	2
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese vollständig kernsanierte Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten 6-Familienhauses überzeugt durch hochwertige Ausstattung, einen durchdachten Grundriss und eine besondere Außenfläche – selten in dieser Kombination zu finden.

Auf 80 m² erwartet Sie eine helle, klar gegliederte Drei-Zimmer-Aufteilung, die keine Wünsche offenlässt. Echtholzparkett in den Wohnräumen und hochwertiger Designvinyl in den Funktionsbereichen setzen stilvolle Akzente und sorgen gleichzeitig für Langlebigkeit und Pflegeleichtigkeit.

Das absolute Highlight: Eine großzügige 23 m² Terrasse in Süd-/Ost-Ausrichtung – ideal für sonnige Morgen und entspannte Nachmittage. Ergänzt wird das Außenangebot durch einen gemeinschaftlich nutzbaren Garten mit eigener Gartenhütte, der zusätzlichen Freiraum für Erholung, Freizeit oder urban gardening bietet.

Zum Kaufpreis inbegriffen sind ein Kellerabteil sowie ein Stellplatz – zwei Extras, die den Alltag spürbar erleichtern.

Die Wohnung ist sofort bezugsfertig und richtet sich an Eigennutzer, die Wert auf Qualität und Wohnkomfort legen, ebenso wie an Kapitalanleger mit Blick auf eine solide Vermietbarkeit.

Ausstattung

Hochwertiger Parkettboden in Wohn- und Schlafbereich schafft ein warmes, wohnliches Ambiente. Küche und Bad sind mit strapazierfähigem Designvinyl ausgestattet – pflegeleicht und optisch ansprechend. Die Gaszentralheizung wurde mit einem neuen Brenner modernisiert, was niedrige Heizkosten bei zuverlässigem Komfort bedeutet. Balkon, Kellerabteil und ein Stellplatz (Außen) runden das Angebot ab.

Der Garten steht zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung und enthält eine zur Wohnung zugehörige Gartenhütte.

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Neckar Wohnkonzepte GmbH

Torweg 36

74626 Bretzfeld

Vertreten durch

Geschäftsführer: Gerald Huber und Robin Lange

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: HRB 801526

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE457586877

Lage

Lauffen am Neckar liegt im nördlichen Württemberg, rund 20 km südlich von Heilbronn, und bietet eine entspannte Wohnlage mit guter Infrastruktur: Einkauf, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an die B27 und den regionalen Busverkehr macht die Wohnung besonders attraktiv für Pendler in Richtung Heilbronn oder Ludwigsburg. Der Neckar und die umliegende Weinlandschaft bieten hohen Freizeitwert direkt vor der Haustür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Offener Wohn/Essbereich



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Esszimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Küche



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Bad

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Eingang

Exposé - Galerie



Flur

Exposé - Grundrisse



Grundriss