



## 91207 Lauf

# 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage in Lauf/Peg.



**810 €**  
Warmmiete

**62 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**2**  
Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Wohnfläche          | 62 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 2                 |
| Schlafzimmer        | 1                 |
| Badezimmer          | 1                 |
| Balkone / Terrassen | 1                 |
| Stellplätze         | 1                 |

### Preise & Kosten

|                      |         |
|----------------------|---------|
| Netto-Kaltmiete      | 630 €   |
| Warmmiete            | 810 €   |
| Nebenkosten          | 180 €   |
| Heizkosten enthalten | ✓       |
| provisionspflichtig  | ✗       |
| Kaution              | 1.890 € |



## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 02.10.2018  |
| gültig bis                | 02.10.2028  |
| Baujahr (Haus)            | 1993        |
| Wertklasse                | C           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 98,00       |
| Primär-Energieträger      | Gas         |

## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1993     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- 2-Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss
- ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- durchdachter Grundriss
- gemütlicher Balkon/Loggia
- Laminat- und Fliesenböden
- Einbauküche



- Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
  
- Gaszentralheizung
  
- Stellplatz
  
- Kellerabteil
  
  
- Zusammensetzung monatliche Gesamtmiete 860 €:

Kaltmiete 630 € + Stellplatz 50 € + Betriebskosten 180 €



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage aus dem Baujahr 1993, in einer ruhigen und begehrten Wohngegend.

Die schön geschnittene 2-Zimmer-Wohnung bietet auf einer Wohnfläche von 62 Quadratmetern ein komfortables und durchdachtes Wohnkonzept. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine geräumige Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Das Highlight der Wohnung ist das schöne, großzügige Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Von hier aus gelangen Sie auf den Balkon, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Die angrenzende Küche verfügt über eine gut erhaltene Einbauküche inklusive Elektrogeräten wie Kühlschrank, Herd und Dunstabzugshaube. Sie bietet ausreichend Platz für eine Sitzgelegenheit und für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet und bietet somit Komfort und Funktionalität. Das geräumige Schlafzimmer besticht durch ein bodentiefes Fenster, das für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Alle Böden, bis auf das Badezimmer, sind mit pflegeleichtem Laminatboden in ansprechender Holzoptik versehen, was für eine warme und gemütliche Wohnatmosphäre sorgt.

Zur Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil sowie ein Außenstellplatz direkt vor der Haustüre, was den Komfort des täglichen Lebens zusätzlich erhöht.

Im Überblick:

- Großes Wohnzimmer mit Balkon
- Gut erhaltene Einbauküche mit Elektrogeräten
- Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC
- Geräumiges Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster
- Pflegeleichter Laminatboden in Holzoptik
- Waschmaschinenanschluss im Gemeinschaftswaschraum im Keller
- Kellerabteil
- Außenstellplatz direkt vor der Haustüre

Fazit: Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur ein ansprechendes Wohnambiente, sondern auch eine durchdachte Raumaufteilung und eine hochwertige Ausstattung. Ideal geeignet für Singles oder Paare, die auf der Suche nach einem gemütlichen Zuhause mit Balkon und Stellplatz sind. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem attraktiven Angebot!

## Lage

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten, fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.



Die Wohnung befindet sich in einem sehr schönen und ruhig gelegenen Wohngebiet von Lauf rechts der Pegnitz.

## **Sonstige Angaben**

---

Kontaktieren Sie uns bitte ausschließlich über die Internetseite, auf welcher die Anzeige inseriert ist. Telefonische Anfragen können wir leider nicht berücksichtigen. Aufgrund der Vielzahl der Anfragen bitten wir Sie um Verständnis, wenn wir leider nicht alle beantworten können.



































