



## 91207 Lauf an der Pegnitz

# Gemütliche Wohnung in guter Lage



**400 €**

Kaltmiete

**32 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**RE/MAX Immobilien**

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

[dominik.dietrich@remax.de](mailto:dominik.dietrich@remax.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	32 m <sup>2</sup>
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

### Zustand

Baujahr	1970
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaltmiete	400 €
Warmmiete	500 €
Nebenkosten	100 €
Kaution	1.200 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1970
----------------	------



## Ausstattung

### Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses und überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss sowie eine helle, freundliche Atmosphäre.

Bereits beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den praktischen Eingangsbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Schuhe bietet. Besonders funktional: Die Dusche befindet sich direkt im Eingangsbereich, wodurch der Wohnraum optimal genutzt wird.

Von hier aus betreten Sie das Herzstück der Wohnung – den großzügigen Wohn- und Schlafbereich mit offener Küche. Der Raum ist lichtdurchflutet und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Schlafen und Essen. Die integrierte Küchenzeile ist kompakt, aber voll funktionsfähig und lädt dazu ein, gemütlich zu kochen und zu genießen.

Ein weiterer Pluspunkt ist das separat zugängliche WC mit Waschbecken, welches direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist.

Vom Wohn- und Schlafbereich aus gelangen Sie zudem auf den Südbalkon. Hier können Sie die Sonne genießen, entspannen oder den Tag gemütlich ausklingen lassen.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Pendler oder Studierende, die eine kompakte, gut geschnittene Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage suchen.



## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Zur Vermietung steht eine helle 1-Zimmer-Wohnung mit ca. 32 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses. Die Wohnung bietet einen offenen Wohn- und Schlafbereich mit integrierter Küche sowie ein separates WC. Der funktionale Grundriss ermöglicht eine angenehme Nutzung und flexible Einrichtung.

Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Zusätzlich steht ein eigenes Kellerabteil zur Verfügung, das praktischen Stauraum bietet. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles und Berufstätige, die eine ruhige, kompakte und zugleich praktische Wohnlösung suchen.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.08.2032.  
Baujahr lt. Energieausweis: 1970  
Energieverbrauch beträgt 117,00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl.  
Die Energieeffizienzklasse ist "D".

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.  
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die angebotene Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven Wohnlage von Lauf an der Pegnitz. Der Stadtteil links der Pegnitz zählt zu den gefragtesten Wohnbereichen der Stadt und verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit einer sehr guten städtischen Infrastruktur.

In wenigen Minuten erreichen Sie die historische Altstadt mit ihrem vielseitigen Angebot an Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Das gewachsene Stadtbild, kleine Gassen und regelmäßige Wochenmärkte schaffen eine hohe Aufenthaltsqualität und verleihen Lauf seinen besonderen Charme. Gleichzeitig bietet die Nähe zur Pegnitz mit ihren Uferwegen und Grünflächen ideale Möglichkeiten zur Erholung, für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten im Alltag.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Die S-Bahn-Station Lauf links der Pegnitz sowie mehrere Busverbindungen ermöglichen eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an Nürnberg und die gesamte Metropolregion. Auch mit dem Auto sind die Bundesstraße B14 sowie die Autobahnen A3 und A9 zügig erreichbar, was den Standort insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv macht.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar. Trotz der sehr guten Infrastruktur überzeugt die Lage durch ihre angenehme Ruhe und das überwiegend wohngeprägte Umfeld. Die Kombination aus Stadtnähe, Natur und guter Erreichbarkeit macht diese Lage besonders attraktiv für Singles, Berufstätige oder Studierende, die komfortables Wohnen in einem gewachsenen Wohnumfeld schätzen.



## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 117.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

\*\*\*\*\*

Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.  
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.  
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: [patricia.potrafke@remax.de](mailto:patricia.potrafke@remax.de)

\*\*\*\*\*

Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang. LEBENS-RÄUME, LEBENS-STRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verlobungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!  
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.







RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion



RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion







# Capital

MAKLER-KOMPASS  
WOHNEN

## Top-Makler Nürnberg

★★★★★

Höchstnote für  
**RE/MAX Immobilien**

Quelle: IIB Institut  
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25  
GÜLTIG BIS: 10/26  
RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion

## RE/MAX

In Immobilien weltweit die Nummer 1

Sie kennen jemanden, der eine Immobilie  
zu vermieten oder verkaufen hat?

**Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.**



Rufen Sie uns an.

**Tel. 0173 / 80 171 94**

RE/MAX Immobilien  
Dominik Dietrich  
Hauptstraße 11, 90547 Stein  
[remax-stein.de](http://remax-stein.de)

RE/MAX - Ihr Makler  
in der Metropolregion