



**91207 Lauf**

## 3-Zimmer-Eigentumswohnung in Lauf/Pegnitz



**199.000 €**

Kaufpreis

**73 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	73 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	05.06.2018
gültig bis	04.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1975
Energieverbrauchskennwert	151,80
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
Hausgeld	455 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Zustand

Baujahr	1975
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel



## Beschreibung

Die 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des ca. 1975 erbauten Anwesens. Ca. 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Flur und Balkon.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche und Waschbecken ausgestattet und bietet auch Platz für eine Waschmaschine. Das separate WC ist modernisierungsbedürftig.

Die Fenster in der Wohnung wurden größtenteils bereits in Kunststoff-Fenster ausgetauscht.

Vom Wohnzimmer gelangen Sie auf den Balkon mit Südostausrichtung. Als Besonderheit gibt es sowohl im Wohnzimmer, als auch im Schlafzimmer ein Klimagerät. Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und kann gerne weiter genutzt werden.

Die Balkone wurden 2015 und die Fassade 2019 saniert.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil dazu.

Die Wohnung steht leer und kann kurzfristig bezogen werden.

Hinter dem Anwesen gibt es eine großzügige Gemeinschaftsfläche für die 6 Parteien im Haus.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, so würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse oder Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

## Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Lauf/ links in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle.

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.

















# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

