



91207 Lauf an der Pegnitz / Heuchling

+++Schöne 2-Zimmer-Wohnung (vermietet) in ruhiger Lage in Lauf a. d. Pegnitz+++



149.000 €

Kaufpreis

44 m²

Wohnfläche

44 m²

Gesamtfläche

2

Zimmer



VR Bank
Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim

Ihr Ansprechpartner

**VR Bank Immobilien GmbH
Bamberg-Forchheim**

Gerald Böhm
Tel.: 004991262898411
immo@vrbank-bafo.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	44 m ²
Gesamtfläche	44 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	149.000 €
Kaufpreis / qm	3.386,36 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.06.2029
Baujahr (Haus)	1992
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	123.70
Primär-Energieträger	OEL



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Fahrradraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



Beschreibung

- Charmante Dachgeschosswohnung in Lauf an der Pegnitz / Heuchling
- Baujahr 1992, in gepflegtem Zustand
- Wohnfläche: ca. 44 m² verteilt auf 2 Zimmer
- 1 Schlafzimmer und 1 Badezimmer mit moderner Ausstattung
- Vielfältige Bodenbeläge: Teppich, Fliesen und Laminat
- Sonniger Garten zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Praktische Abstellmöglichkeiten: Trockenraum im Keller und eigenes Kellerabteil
- Zusätzliche Garage im Garten für Fahrräder
- Kfz-Stellplatz im Freien
- Vermietet seit 2019, solide Mieteinnahmen: 350 € Kaltmietertrag
- Ideal für Kapitalanleger oder zur späteren Eigennutzung
- kein Balkon

Für weitere Informationen fordern Sie bitte unser aussagekräftiges Exposé per Mail an!

Lage

Die angebotene Dachgeschosswohnung befindet sich in der charmanten Stadt Lauf an der Pegnitz, genauer gesagt im idyllischen Stadtteil Heuchling. Diese Lage kombiniert die Ruhe einer Wohngegend mit der praktischen Nähe zu städtischer Infrastruktur. Heuchling überzeugt durch seine naturnahe Umgebung, die perfekt für entspannte Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Freien geeignet ist. Zudem sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen in wenigen Minuten erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung zu den nahegelegenen Großstädten. Diese Dachgeschosswohnung bietet somit eine ideale Balance zwischen einer erholsamen Wohnatmosphäre und der praktischen Nähe zu urbanem Leben.













