



# 91207 Lauf

## Renditestarke Kapitalanlage!!!



**720.000 €**  
Kaufpreis

**322 m<sup>2</sup>**  
Wohnfläche

**590 m<sup>2</sup>**  
Grundstücksfläche

**13,5**  
Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| Wohnfläche         | 322 m <sup>2</sup> |
| Gesamtfläche       | 322 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche  | 590 m <sup>2</sup> |
| Zimmer             | 13,5               |
| Stellplätze        | 4                  |
| vermietbare Fläche | 322                |
| Wohneinheiten      | 5                  |

### Allgemeine Infos

vermietet ✓

### Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1926     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 720.000 €  |
| Kaufpreis / qm      | 2.236,02 € |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %     |

### Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 16.08.2023  |
| gültig bis           | 16.08.2033  |
| Baujahr (Haus)       | 1926        |
| Wertklasse           | D           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 128,20      |
| Primär-Energieträger | Gas, Holz   |



## Ausstattung

### Befuerung

|      |   |
|------|---|
| Gas  | ✓ |
| Holz | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Kapitalanlage
- Vorderhaus ca. 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Hinterhaus ca. 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Baujahr ca. 1926
- insgesamt 5 Wohneinheiten, davon alle langfristig vermietet
- umfangreiche Sanierungen
- aktuelle Mieteinnahmen ca. 30.840,-- € p.a. inkl. drei Garagen



## Beschreibung

Das Ensemble besteht aus einem vorderen und einem hinteren Gebäude und bietet insgesamt eine Wohnfläche von ca. 322 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das vordere Gebäude umfasst drei separate Wohneinheiten, während das hintere Gebäude über zwei Wohneinheiten verfügt. Diese Immobilie ist ideal für Investoren, die auf der Suche nach einer soliden Kapitalanlage sind. Die beiden Häuser befinden sich in einer ruhigen Wohngegend und bieten hervorragende Potenziale für Mieteinnahmen und eine langfristige Wertsteigerung.

### Vorderes Gebäude:

Das vordere Gebäude verfügt über insgesamt 198 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wobei sich jede Wohneinheit über eine Etage erstreckt. Die großzügige Flächenaufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im Jahr 2019 wurde das Dach des vorderen Gebäudes teilweise neu gedeckt, wodurch eine zuverlässige und moderne Dachstruktur entstand. Die oberste Geschossdecke des Gebäudes wurde im Jahr 2013 gedämmt und gewährleistet somit eine effiziente Energiebilanz.

Die Fenster der Wohneinheiten wurden im Jahr 2000 durch hochwertige Kunststofffenster ersetzt. Diese bieten nicht nur eine ansprechende Optik, sondern tragen auch zur optimalen Wärmedämmung bei.

Die Heizungsanlage stammt aus den Jahren 2000 (Erdgeschoss) und 2008 (Ober- und Dachgeschoss). Die Modernisierung der Heizungsanlagen gewährleistet einen energieeffizienten Betrieb und somit niedrige Heizkosten.

Die Leitungen wurden im Jahr 2007 und 2008 komplett erneuert, sowie 2000 in der Erdgeschosswohnung, was eine zuverlässige Versorgung mit Wasser, Strom und anderen Annehmlichkeiten sicherstellt.

Im Keller wurde eine Horizontalsperre gegen aufsteigende Feuchtigkeit eingesetzt, was für eine trockene und angenehme Kellerumgebung sorgt.

### Hinteres Gebäude:

Das hintere Gebäude bietet auf zwei Etagen insgesamt 124 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die auf zwei Wohneinheiten verteilt sind.

Das Dach des hinteren Gebäudes wurde im Jahr 2005 erneuert und mit einer Aufdachdämmung versehen, die einen energetisch effizienten Zustand gewährleistet. Die Kunststofffenster in beiden Wohneinheiten, sowie alle Versorgungsleitungen wurden 2005 erneuert.

Die Gasbrennwerttherme wurde im Jahr 2006 installiert und gewährleistet eine zeitgemäße Beheizung der Räumlichkeiten.

### Zusätzliche Annehmlichkeiten:

Die Innenausbauten aller Wohnungen wurden im Jahr 2008 und 2009 durchgeführt, wodurch ein modernes und ansprechendes Wohnambiente geschaffen wurde. Lediglich die Erdgeschosswohnung im Vorderhaus erfuhr bereits im Jahr 2000 eine Renovierung. Der Innenhof wurde liebevoll gestaltet und bietet eine angenehme Atmosphäre für Bewohner und Besucher. Drei Garagen und ein Kfz-Stellplätze bieten ausreichend Platz für Fahrzeuge der Bewohner. Eine E-Ladestation ist vorhanden und ermöglicht eine bequeme Aufladung von Elektrofahrzeugen.



Rendite:

Aktuell sind alle Wohneinheiten langfristig vermietet. Der jährliche Mietertrag beläuft sich auf ca. 30.840,-- € inkl. der drei Garagen. Somit ergibt sich eine Rendite von ca. 4,3% p.a.

Für weitere Informationen oder eine Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren, um mehr über diese aufregende Investitionsmöglichkeit zu erfahren.

Energieausweisdaten :

Vorderhaus : EA : bedarfsorientiert, Bj 1926, Hgz.: Gas, Holz, EEK: D, 128,20 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

Hinterhaus : EA : bedarfsorientiert, Bj 1926, Hgz.: Gas, EEK: F, 191,60 kWh/(m<sup>2</sup>.a)

## Lage

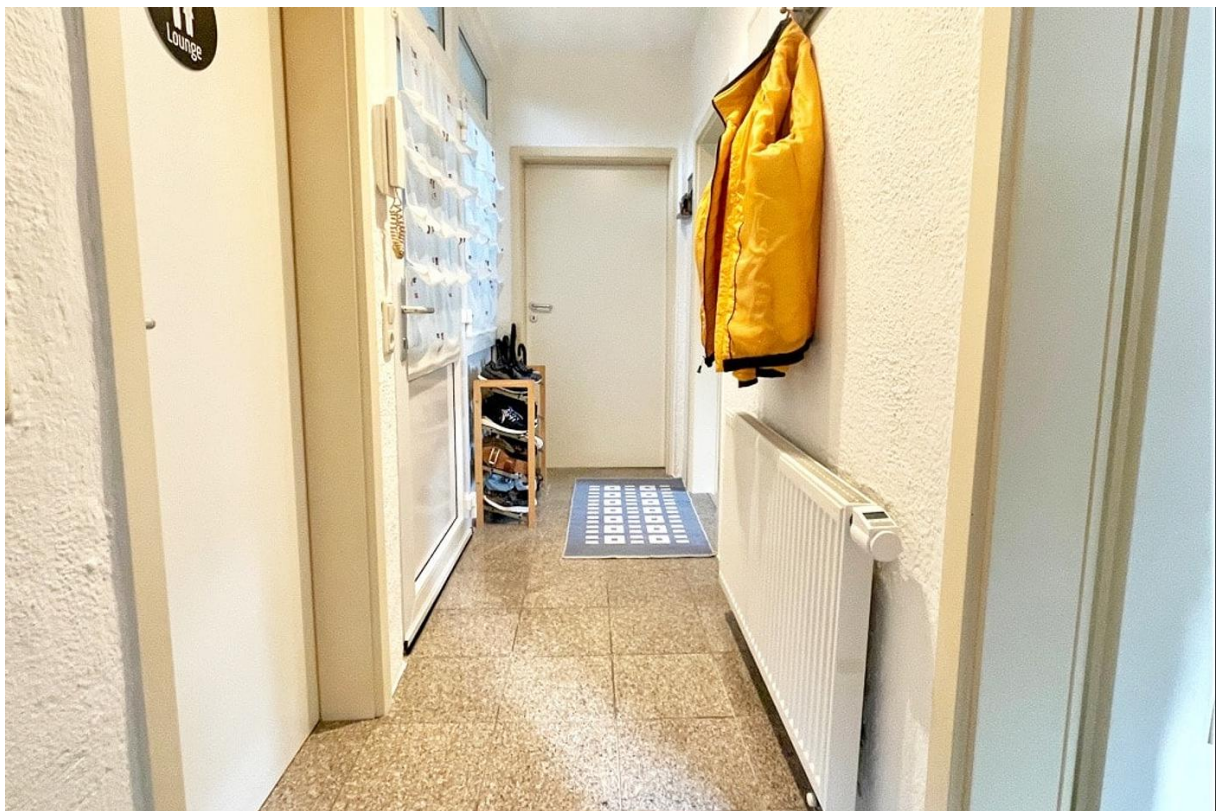
Durch die zentrale Lage, im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg/Fürth, sowie durch die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen ist die Stadt Lauf ein gefragter Standort. Über verschiedene Busverbindungen ist Lauf an das öffentliche Netz angebunden. Die S-Bahn Linie sowie die Regionalbahn verbinden Lauf mit Nürnberg.

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 Minuten Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.





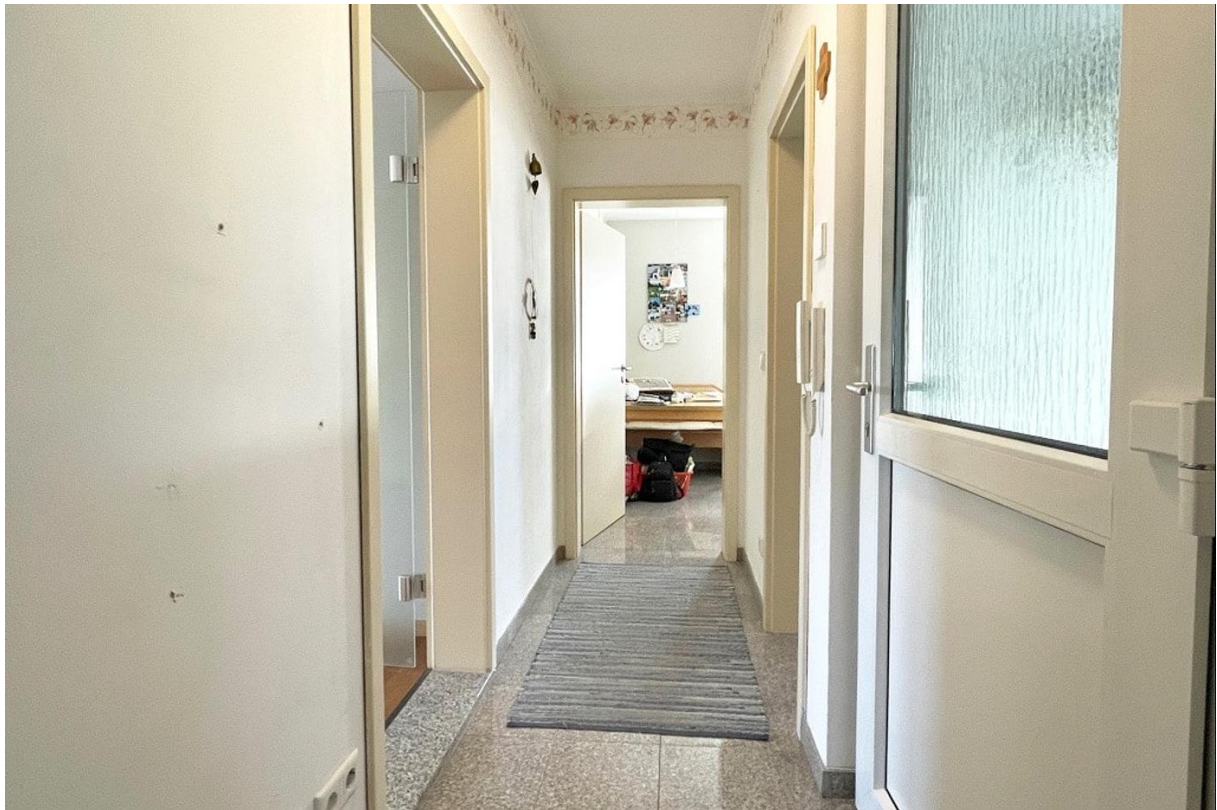






























Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# 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.

