



91207 Lauf an der Pegnitz

2-Familienhaus, mit Doppelgarage auf 925 m² zum Preis des Bodenwerts



578.000 €

Kaufpreis

144 m²

Wohnfläche

925 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: +49 911 92380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	144 m ²
Nutzfläche	120 m ²
Grundstücksfläche	925 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache
Haustiere	✓

Preise & Kosten

Kaufpreis	578.000 €
Aussen-Courtage	2,38 %, inklusive

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	21.05.2034
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	174.99
Primär-Energieträger	ERDGAS_LEICH
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Beschreibung zur Ausstattung

- Haus in Massivbauweise
- Doppelgarage mit Fernbedienung und Geräteschuppenanbau
- großes Grundstück mit 925 m² in guter Wohnlage (Maße ca. 30,59 m x 30,23 m)
- viel Potenzial im Dachboden
- Keller mit separatem überdachtem Kellereingang
- Fenster mit Doppelverglasung
- Stirnseiten des Hauses und Dach gedämmt
- Glasfaser-Internet verfügbar
- 2 Wohneinheiten a ca. 70 m² oder eine große Wohneinheit
-



Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus in guter Wohnlage birgt mit seiner Grundsubstanz und seinem großen Grundstück (ca. 30,59 m x 30,23 m) mit Doppelgarage viel Potenzial, in neuem Glanz zu erstrahlen. Das Haus wurde im Jahre 1965 in Massivbauweise errichtet, ist vollunterkellert und auch sind im Keller einige Räume beheizt. Beide Stirnseiten der Wände des Hauses wurden Anfang der 2000er gedämmt. Auch wurde das Dach Anfang der 2000er neu eingedeckt. Die große Doppelgarage mit hinten angrenzendem Geräteraum lässt sich bequem per Fernbedienung öffnen. Diese schöne schlichte Immobilie beinhaltet zwei Wohnungen mit je ca. 70 m² Wohnfläche.

Beide Wohnungen verfügen über ein Bad mit jeweils separatem WC.

Im Dachboden, der über das Treppenhaus normal zu erreichen ist, steckt noch einiges an Ausbaumöglichkeiten. Auch gibt es im Keller - mit separatem äußerem Kellereingang noch reichlich Platz, wo ein großer beheizter Wohnraum für Hobby und Aufbewahrung zur Verfügung steht. Durch die Ausrichtung des Hauses zur Süd-Ostseite steht der Bestückung des Satteldaches, welches in den 90er Jahren neu eingedeckt wurde, mit Solarmodulen nichts mehr im Weg.

Vereinbaren Sie telefonisch einen Besichtigungstermin, damit wir Sie einzeln durch das Objekt durchführen können. Vergessen Sie aber bitte nicht, zuerst das Exposé herunterzuladen und die rechtlichen Hinweise zur Maklercourtage zu bestätigen!

Lage

Dieses schlichte Zweifamilienhaus befindet sich in Lauf an der Pegnitz, welches landschaftlich reizvoll an der Grenze zur "Fränkischen Schweiz" gelegen ist.

Die Stadt bietet eine gute Infrastruktur und wichtige Anlaufpunkte wie Geschäfte, Restaurants, Schulen, Krankenhaus und andere Dienstleistungen in der Nähe, Zum Zentrum sind es ca. 1000 Meter, zur S-Bahn-Haltestelle ca. 400 Meter.

Lauf an der Pegnitz bietet seinen Bewohnern eine attraktive Umgebung und eine Mischung aus Natur und urbanem Leben. Die Stadt liegt idyllisch an der Pegnitz, mit jeder Menge Naherholungsmöglichkeiten. Die umliegende Gegend ist geprägt von Wäldern, Wiesen und Flussufern, was sich ideal für Outdoor-Aktivitäten und Freizeitgestaltung eignet.

Darüber hinaus ist Lauf an der Pegnitz gut in das Verkehrsgeschehen eingebunden, was die Erreichbarkeit umliegender Städte und größeren Einrichtungen wesentlich erleichtert. Die Autobahn und Zugverbindungen bieten bequeme Transportmöglichkeiten für Pendler und Reisende.

Insgesamt ist die Lage des Zweifamilienhauses in Lauf an der Pegnitz attraktiv für Menschen, die eine Kombination aus naturnahem Wohnen und städtischen Annehmlichkeiten suchen.

Sonstige Angaben

!!!WICHTIG!!!

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur vollständige, schriftliche Anfragen (E-Mail, Fax, Brief) mit Namen, Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Gerne stehen wir Ihnen für eine persönliche Beratung unter Rufnummer 0911-92380032 zur Verfügung. Irrtum und Zwischenvermietung und -verkauf bleiben vorbehalten.

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. Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen.











































