



91207 Lauf an der Pegnitz

Modernes Wohnen in urbaner Lage: 3-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse



ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

499.000 €

Kaufpreis

138,08 m²

Wohnfläche

3

Zimmer

ImmoService GmbH
VR-Banken Metropolregion Nürnberg

Ihr Ansprechpartner

**ImmoService GmbH VR-Banken
Metropolregion Nürnberg**

Giovanni Rossi
Tel.: 004991123556921
info@immoservice.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	138,08 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab ab sofort

Preise & Kosten

Kaufpreis	499.000 €
Hausgeld	437 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.08.2031
Baujahr (Haus)	2019
Wertklasse	A
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	39.60
Primär-Energieträger	GAS



Zustand

Baujahr	2019
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befuerung

Gas	✓
Solar	✓

Fahrstuhl

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

unterkellert

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



Beschreibung

Diese exklusive 3-Zimmer-Penthousewohnung befindet sich im obersten Geschoss eines modernen und gepflegten Wohngebäudes aus dem Baujahr 2019 und ist bequem über einen Aufzug erreichbar. Die barrierefreie Ausführung der gesamten Wohnung gewährleistet ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen auf höchstem Niveau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 138,08 m² überzeugt diese Immobilie durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung sowie ein außergewöhnliches Wohnambiente.

Das Herzstück der Wohnung bildet der weitläufige Küchen-, Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung ein großzügiges Raumgefühl vermittelt und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine hervorragende Belichtung und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Von hier aus, ebenso wie von sämtlichen weiteren Räumen der Wohnung, besteht ein direkter Zugang zur beeindruckenden Dachterrasse, welche das Wohnen im Innen- und Außenbereich auf besondere Weise miteinander verbindet.

Die Dachterrasse verfügt, mit über eine Gesamtgrundfläche von 125,40 m², wovon nur ein Drittel in die Wohnfläche eingerechnet ist. Die Wohnung bietet ein außergewöhnliches Maß an Freiraum und eröffnet zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für Erholung, Freizeit und repräsentative Anlässe. Nachträglich wurde die Dachterrasse mit Megawood-Terrassendielen sowie mit zwei hochwertigen Sonnensegeln ausgestattet, die an sonnigen Tagen für angenehmen Schatten sorgen und den Aufenthalt im Freien zusätzlich komfortabler machen.

Das moderne Badezimmer ist stilvoll in hellgrauen Fliesen gehalten und mit einer Badewanne, einer bodengleichen Dusche, einem WC, sowie einem Doppelwaschbecken und praktischen Einbauschränken ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC, das ebenfalls hochwertig ausgeführt ist und Einbauschränke verfügt. Ein zusätzlicher Abstellraum mit maßgefertigten Einbauschränken sorgt für ausreichend Stauraum und unterstreicht den funktionalen Charakter der Wohnung.

Das geräumige Schlafzimmer bietet ideale Voraussetzungen für Ruhe und Erholung, während ein weiteres Zimmer flexibel als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden kann. Die durchgängige Ausstattung aller Wohnräume mit modernem Echtholzparkett verleiht der Wohnung eine warme und zugleich elegante Ausstrahlung und unterstreicht den hochwertigen Anspruch dieser Immobilie.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung mit Solarunterstützung für die Warmwasseraufbereitung. Die ganze Wohnung verfügt über eine Fußbodenheizung, die für eine gleichmäßige Wärme sorgt.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen Carport-Stellplatz und einen weiteren freistehenden Stellplatz, die bereits im Kaufpreis inkludiert sind.

Insgesamt handelt es sich bei dieser Penthouse-Wohnung um eine außergewöhnliche Immobilie, die modernes, komfortables und repräsentatives Wohnen in erstklassiger Qualität vereint und höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beläuft sich aktuell auf 437,00 €.

Abgerundet wird dieses Immobilienangebot durch das große Kellerabteil.

Highlights:

- Ruhige Lage in Lauf an der Pegnitz
- Barrierearm
- Penthouse-Wohnung
- Große Dachterrasse (125,40 m² Grundfläche)
- Neuwertig und hochwertige Ausstattung



- Zwei Stellplätze

Rufen Sie uns an und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, wir freuen uns über Ihren Anruf!

Hinweis: Im Falle eines Kaufs sind wir gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 10 GwG (Geldwäschegesetz) verpflichtet, eine Kopie Ihres Personalausweises zu fertigen.

Lage

Diese neuwertige Penthouse-Wohnung aus dem Baujahr 2019 befindet sich in urbaner Wohnlage der Stadt Lauf an der Pegnitz.

Lauf an der Pegnitz bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an das überregionale Straßennetz. Der S-Bahn-Anschluss ermöglicht eine schnelle und komfortable Verbindung in die Nürnberger Innenstadt, während die nahegelegenen Bundesstraßen und Autobahnen eine zügige Erreichbarkeit des gesamten Ballungsraums Nürnberg-Fürth-Erlangen gewährleisten. Pendler profitieren insbesondere von der kurzen Fahrzeit in die Metropolregion Nürnberg.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Entfernung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken sowie gastronomische Angebote sind sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad oder dem Pkw bequem erreichbar. Familien profitieren von einem umfassenden Bildungsangebot mit Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen direkt im Stadtgebiet.

Darüber hinaus zeichnet sich Lauf an der Pegnitz durch ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot aus. Die historische Altstadt mit ihren kulturellen Einrichtungen, die Nähe zur Pegnitz sowie zahlreiche Grün- und Naherholungsflächen laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Freien ein. Die umliegende Natur der Fränkischen Schweiz ergänzt das Angebot.





Exposéplan, nicht maßstäblich



















