91207 Lauf an der Pegnitz

WOW! 170 m² -Platz-Traum-ETW mit Balkonen, 2 Duplexgaragen u.v.m. in Lauf a. d. Pegnitz



485.000 €
Kaufpreis

172 m²
Wohnfläche

5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	172 m²
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	2
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1997
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	485.000 €
Hausgeld	427 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	03.12.2028
Baujahr (Haus)	1997
Energieverbrauchkennwert	124.00
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wintergarten	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Duplex-Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Fenster	✓

Küche

Einbauküche	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Willkommen in einem außergewöhnlichen Wohnkonzept, dass die Großzügigkeit eines Hauses mit den Vorzügen einer Eigentumswohnung verbindet. Über einen ansprechend gestalteten Treppenaufgang im geschützten Innenhof der 1997 erbauten Wohnanlage erreichen Sie den separaten Eingang dieser besonderen Haus-im-Haus-Wohnung.
Bereits der praktische Windfang mit angrenzendem Gäste-WC und Fenster sorgt für einen angenehmen Empfang. Von hier aus öffnet sich der zentrale Flurbereich mit Treppenhaus, das die verschiedenen Wohnebenen miteinander verbindet.
Auf der unteren Wohnebene erwartet Sie ein großzügiger Wohnbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Die separate Küche ist bereits mit einer Einbauküche ausgestattet. Ergänzt wird diese Etage durch ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Esszimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet, sowie durch einen besonders
praktischen Hauswirtschaftsraum.
Eine Etage darüber befindet sich der private Rückzugsbereich. Hier stehen Ihnen ein geräumiges Schlafzimmer, eine separate Ankleide, ein Kinderzimmer mit angrenzendem Balkon sowie ein heller Wintergartenraum zur Verfügung. Ein offen gestalteter Bereich bietet zusätzlichen Platz für einen Arbeitsplatz oder eine gemütliche Leseecke. Das großzügige Badezimmer komplettiert diese Ebene.
Im darüberliegenden Studiobereich befindet sich eine weitläufige Arbeits- oder Hobbyfläche mit zusätzlichem Abstellraum. Aufgrund brandschutzrechtlicher Vorgaben ist dieser Bereich derzeit als wohnraumähnliche Nutzfläche ausgewiesen.
Auch das Untergeschoss überzeugt mit einem außergewöhnlichen Platzangebot: Rund 40 m² abgeschlossene Kellerfläche stehen zur Verfügung.
Eine abgeschlossene Garage mit zwei Duplex-Stellplätzen rundet dieses besondere Immobilienangebot ab.
Entdecken Sie bei einer persönlichen Besichtigung, wie viel Raum, Privatsphäre und Wohnqualität dieses außergewöhnliche Haus-im-Haus-Konzept bietet. Rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende XXL-Wohnung befindet sich in absolut ruhiger Wohnlage von Lauf-Kotzenhof, einem der begehrtesten Wohnviertel der Stadt Lauf an der Pegnitz. Die unmittelbare Nähe von Grundschule und Kindergarten macht diese Lage besonders für Familien mit kleinen Kindern sehr interessant. Aber auch alle weiterführenden Schulen, der angrenzende Wald (ideal für Spaziergänger & Jogger) sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind von hier bequem zu Fuß bzw. mit dem Rad erreichbar. Besonders zu erwähnen ist auch die gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Stadtbus, Regional- und S-Bahn sowie die Nähe zur Autobahn.

Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!



























