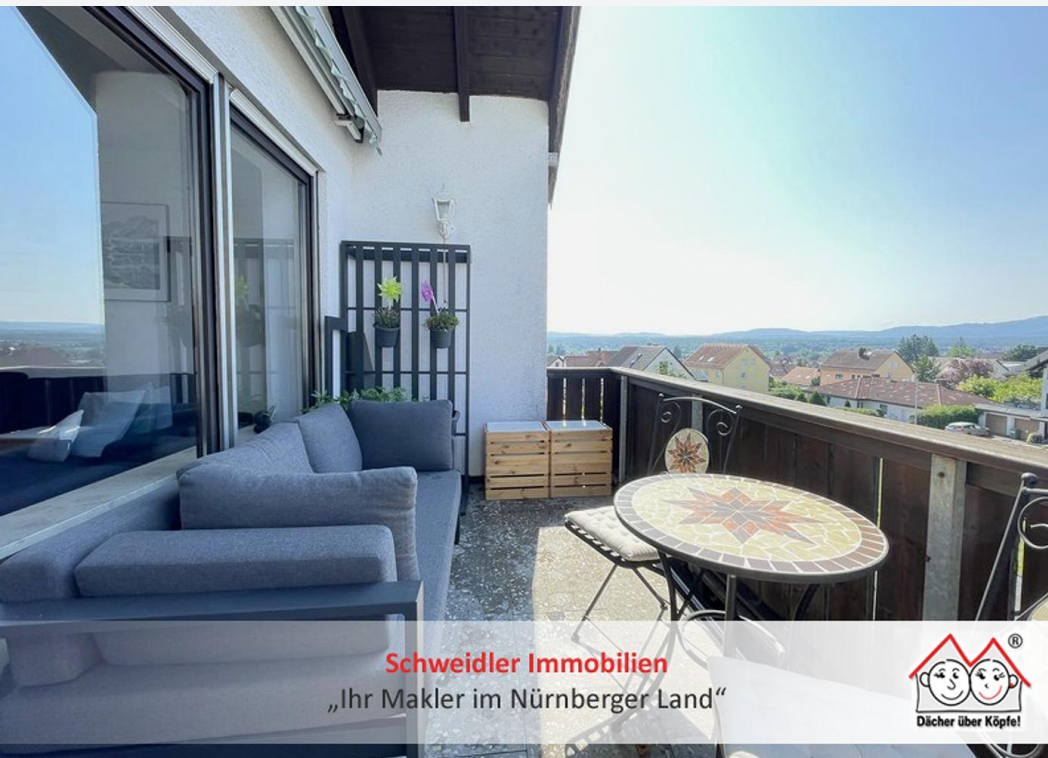




91207 Lauf

Aussicht, die begeistert! Schöne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Garage in Lauf-Heuchling



Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



288.000 €

Kaufpreis

77 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Johnny Schweidler

Tel.: 00499123980830

j.schweidler@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	77 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1992
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	288.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	23.11.2018
gültig bis	22.11.2028
Baujahr (Haus)	1992
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	115.10



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Diese Wohnung überrascht – und zwar auf die beste Art. Im 2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1992 erwartet Sie ein helles, gemütliches Zuhause mit rund 77 m² Wohnfläche, drei gut geschnittenen Zimmern und einem Fernblick, den man an dieser Stelle kaum vermuten würde.

Die separate Küche ist angenehm geräumig und bietet viel Arbeitsfläche. Direkt im Eingangsbereich steht ein geräumiges Gäste-WC zur Verfügung. Vom Flur aus gelangen Sie in den großzügigen Wohn- und Essbereich. Besonders gemütlich wird er an kühleren Tagen durch den vorhandenen Kamin. Das eigentliche Highlight befindet sich direkt vor dem Wohnzimmer: der Balkon mit einem überraschend weiten Panoramablick bis zum Moritzberg. Hier lässt sich der Feierabend entspannt mit Sonne und Aussicht genießen.

Ein kleiner Flurbereich verbindet den Wohnbereich mit dem geräumigen Schlafzimmer und einem weiteren Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Alle Wohnräume sind mit Laminat ausgestattet; in der Küche, im Badezimmer und im separaten WC wurden Fliesen verlegt. Das Tageslichtbad lässt kaum Wünsche offen: Neben einer Dusche und einer Badewanne stehen ein zweites WC sowie ein Waschmaschinenanschluss zur Verfügung. Alternativ kann auch der eigene Anschluss im gemeinsamen Waschraum im Keller genutzt werden.

Auch außerhalb der Wohnung ist für alles gesorgt. Zur Einheit gehören ein eigenes Kellerabteil, ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie eine Rasenfläche im Garten, die von den Bewohnern beispielsweise zum Wäschetrocknen genutzt werden kann.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Einzelgarage mit Stromanschluss, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Das Garagedach wurde vor rund acht bis neun Jahren erneuert.

Eine sehr schöne Wohnung für alle, die ein helles Zuhause mit einer guten Raumaufteilung, Balkon und besonderem Ausblick suchen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen die Wohnung bei einem Besichtigungstermin persönlich zu zeigen.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt im beliebten Laufer Ortsteil Heuchling, in der Nähe des Krankenhauses. Die Lage überzeugt durch kurze Wege und eine gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich in der näheren Umgebung oder sind im Stadtzentrum von Lauf schnell erreichbar. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Meter entfernt. Mit der Stadtbuslinie gelangen Sie bequem zum Marktplatz sowie zu den beiden Bahnhöfen in Lauf. Von dort bestehen regelmäßige Bahnverbindungen in Richtung Nürnberg und Hersbruck. Auch für Autofahrer bietet die Lage eine sehr gute Anbindung: Die Anschlussstelle Lauf/Hersbruck der A9 ist in nur wenigen Fahrminuten erreichbar.

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“

















