



91207 Lauf

Gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung in Lauf



245.000 €

Kaufpreis

82 m²

Wohnfläche

2,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82 m²
Zimmer	2,5
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	15.03.2021
gültig bis	14.03.2031
Baujahr (Haus)	1967
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	95,50
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	245.000 €
Hausgeld	367,58 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Linoleum ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- oberste Etage
- Echtholzparkett
- 2. Obergeschoss ohne Aufzug
- Baujahr ca. 1967
- ca. 82 m² Wohnfläche
- 2,5 Zimmer, ehemals 3,5 Zimmer
- Dach 2004 neu gedeckt und gedämmt
- Solarthermieanlage für Warmwasser 2004
- Kunststofffenster von 1997
- Gaszentralheizung von 2005
- Tageslichtbad mit Wanne
- WC separat
- großer Wohn-/Essbereich
- Abstellraum
- Südwestbalkon
- Keller
- Garage (sanierungsbedürftig)



Beschreibung

Die zum Verkauf stehende 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Aufzug) eines 1967 erbauten Hauses und bietet auf ca. 82 m² Wohnfläche viel Raum zur persönlichen Entfaltung. Ursprünglich als 3,5-Zimmer-Wohnung konzipiert, wurde eine Wand im Wohn-/Essbereich entfernt, was für eine offene, helle Atmosphäre sorgt. Eine Rückwandinstallation ist bei Bedarf jedoch problemlos möglich, sodass Sie das ursprüngliche Raumkonzept jederzeit wiederherstellen können.

Die Wohnung überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, bei dem alle Räume vom Flur aus zugänglich sind. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschbecken ausgestattet, während das WC separat ist. Die Küche bietet ausreichend Platz für eine individuelle Gestaltung, jedoch ist keine Einbauküche vorhanden. Besonders hervorzuheben ist der großzügige, nachträglich geöffnete Wohn-/Essbereich, der durch seine Helligkeit und Freundlichkeit besticht. Von hier aus gelangen Sie auf den Südwestbalkon, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ein weiteres Zimmer bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet ausreichend Platz für Ihre persönliche Rückzugsmöglichkeit. Zudem gibt es einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Immobilie verfügt über eine Reihe von Modernisierungen: Das Dach wurde 2004 neu gedeckt und gedämmt sowie eine Solarthermieanlage für Warmwasser installiert, die Kunststofffenster wurden 1997 erneuert und die Gaszentralheizung stammt aus dem Jahr 2005, die Stromleitungen stammen jedoch noch aus dem Baujahr und müssen erneuert werden.

Im Kaufpreis ist außerdem eine Garage enthalten, die allerdings sanierungsbedürftig ist.

Die Wohnung eignet sich sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger, die das Potenzial dieser attraktiven Immobilie erkennen. Ein ideales Zuhause für individuelle Gestaltungen und kreative Ideen.

Kontaktieren Sie uns noch heute für einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Wohnung!

Lage

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

Beste Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten und eine sehr gute Verkehrsanbindung an den Großraum Nürnberg sind in der Stadt Lauf gegeben.

Diese Eigentumswohnung befindet in ruhiger Lage von Lauf- OT Kotzenhof. Hier verbinden sich angenehmes Wohnen in gewachsener Umgebung mit guter Infrastruktur.















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.