



## 91207 Lauf

# 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Carport in Lauf



**169.000 €**

Kaufpreis

**47,54 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004915221448034

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	47,54 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	169.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl.

### Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.11.2028
Baujahr (Haus)	1994
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	132.30
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	E



## Ausstattung

---

### Beschreibung zur Ausstattung

---

- Bad mit Fenster und Wanne
- Balkon
- Carport
- Kellerraum



## Beschreibung

Diese Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses auf der linken Pegnitzseite in Lauf. Für diese Wohnung spricht ein helles, großzügiges Wohn- und Esszimmer mit anschließender offener Küche. Der anschließende Süd-West-Balkon bietet auch noch am Nachmittag Sonne und lädt zum Verweilen ein. Das Tageslichtbad ist hell gefliest und mit einer Badewanne ausgestattet sowie einem Platz für die Waschmaschine. Das Schlafzimmer im vorderen Bereich der Wohnung bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen Schrank. Der Flur ist breit genug für eine Garderobe und verbindet alle Räume miteinander. Zur Wohnung gehört ein Carportstellplatz, der bereits im Kaufpreis enthalten ist, sowie ein Kellerraum. Die Wohnung wird zum 1. Mai frei und ist somit für Eigennutzer oder Kapitalanleger geeignet.

## Lage

Die Lage der Wohnung ist als äußerst verkehrsgünstig zu beschreiben, die S-Bahn Station Lauf links ist nur wenige Schritte entfernt ebenso der Laufer Marktplatz mit ausreichend Einkaufsmöglichkeiten. Mit der S1 erreichen Sie Nürnberg in 1/2 Stunde oder Hersbruck in nur 10 Minuten.

Diese Wohnung befindet sich in Lauf an der Pegnitz eine mittelfränkische Stadt in Bayern mit rund 26.100 Einwohnern (Stand Ende 2024). Sie liegt etwa 17 km östlich von Nürnberg im Pegnitztal und ist Kreisstadt des Landkreises Nürnberger Land. Die Stadt gehört zur Metropolregion Nürnberg und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 60 km<sup>2</sup>. Die malerische Altstadt mit Fachwerkhäusern, historischen Toren und der Lage am Fluss verleiht Lauf einen idyllischen, mittelalterlichen Charme, der durch die Nähe zur Großstadt Nürnberg auch moderne Einflüsse hat. Lauf ist ein lebendiger Wohn- und Wirtschaftsstandort mit guter Infrastruktur. Viele pendeln nach Nürnberg. Die Stadt hat ein aktives kulturelles Leben, Feste und ist Mitglied der „Burgstraße“. Sie wirkt modern und familienfreundlich, zugleich traditionsbewusst.

## Sonstige Angaben

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen.

Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-2477 7500 oder [zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)





