



91207 Lauf

Attraktive 4-Zimmer-Eigentumswohnung in Lauf / links



299.000 €

Kaufpreis

107 m²

Wohnfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Siegfried Doreth

Tel.: 0911/230-2366

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	107 m²
Zimmer	4
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe

Preise & Kosten

Kaufpreis	299.000 €
Hausgeld	538 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	21.02.2025
gültig bis	20.02.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1996
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77,50



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Gäste-WC ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Gas ✓

unterkellert

unterkellert ja

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Stellplatzart

Tief-Garage ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel



Beschreibung

Die helle, moderne 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 107 m² Wohnfläche liegt im 2.Obergeschoss einer architektonisch anspruchsvollen, sehr gefragten Wohnanlage.

Über eine geräumige Diele/Flur sind alle Räume der Wohnung zu erreichen. Das Wohnzimmer ist durch die große Fensterfront und Balkontür hell und daher sehr ansprechend. Der angrenzende Balkon lädt zum Relaxen und Erholen ein.

Das Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet daher gute Stellmöglichkeiten. Das angrenzende Badezimmer ist mit Fenster, raumhoch hell gefliest und mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet.

Die großzügige Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, welche bereits im Kaufpreis enthalten ist.

Zwei geräumige Kinderzimmer, auch als Büro oder Gästezimmer zu nutzen, sind gut geschnitten und bieten ebenfalls gute Stellmöglichkeiten.

Ein separates Gäste-WC sowie ein Abstellraum komplettieren diese attraktive Wohnung. Im Abstellraum befindet sich auch ein Anschluss für eine Waschmaschine/Trockner.

Zur Wohnung gehören zwei Kellerabteile sowie zwei Tiefgaragen-Stellplätze.

Die monatliche Hausgeldvorauszahlung beträgt inkl. Rücklagenzuführung 538,-- €.

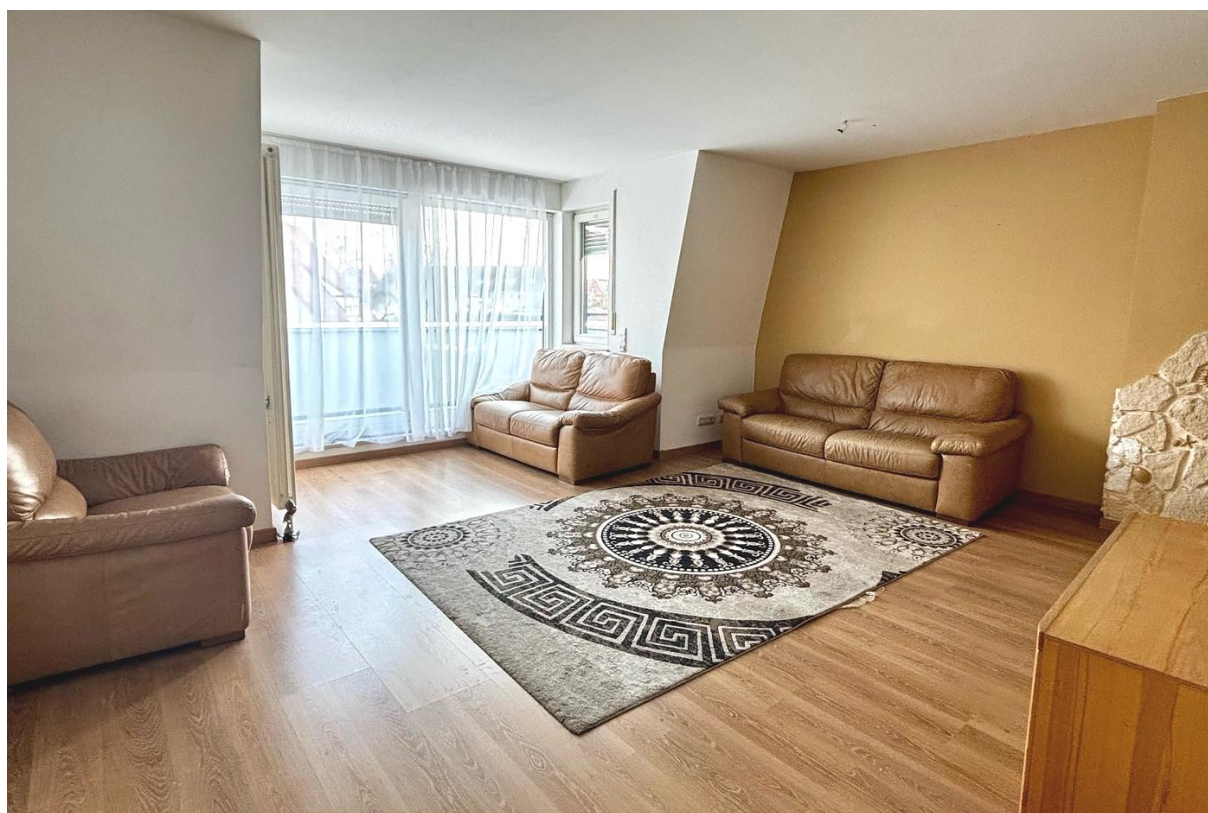
Die Wohnung ist leerstehend und sofort frei zum Bezug.

Haben wir Ihr Interesse geweckt, so würden wir uns über Ihre Kontaktaufnahme sehr freuen. Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen, wie z.B. Adresse oder Unterlagen zur Immobilie, zur Verfügung.

Lage

Die Wohnanlage liegt zentral und in der Nähe der Pegnitzauen. Alle Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in fußläufiger Nähe.

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. Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten, fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.

















Exposéplan, nicht maßstäblich