91207 Lauf

Großzügige 4-Raum-Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten und Hobbyraum in zentraler Lage von Lauf

418.000 €
Kaufpreis

105 m²
Wohnfläche

137 m²
Gesamtfläche

3,5
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Johnny Schweidler
Tel.: 00499123980830
j.schweidler@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m²
Nutzfläche	32 m²
Gesamtfläche	137 m²
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	3,5
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	418.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.07.2026
gültig bis	02.07.2036
Baujahr (Haus)	1994
Primär-Energieträger	SOLAR
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	102.30

Zustand

Baujahr	1994
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Stellplatzart

Carport	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Küche

offene Küche	✓

Bodenbelag

Teppich	✓

Befeuerung

Gas	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Wer sich eine großzügige Wohnung wünscht, aber weder auf einen eigenen Garten noch auf reichlich Platz für Hobbys oder Homeoffice verzichten möchte, findet hier eine selten vielseitige Kombination. Die rund 105 m² große 4-Raum-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1994 und vermittelt schon beim Eintreten ein angenehm offenes Wohngefühl.
Vom großzügigen Flur aus gelangen Sie direkt in den Mittelpunkt der Wohnung: den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit allein rund 44 m2. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Raum zur Terrasse und zum eigenen Gartenanteil. Gerade in den wärmeren Monaten erweitert sich das Wohnen dadurch ganz selbstverständlich nach draußen.
Neben zwei gut geschnittenen Schlafzimmern steht ein weiteres, rund 8 m² großes Zimmer zur Verfügung. Es eignet sich ideal als separates Arbeitszimmer, kann aber ebenso als Gästezimmer oder ruhiger Rückzugsbereich genutzt werden.
Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper und einem zweiten WC komfortabel ausgestattet. Eine Fußbodenheizung sorgt hier zusätzlich für angenehme Wärme. Praktisch im Alltag ist außerdem das separate Gäste-WC.

Besonders spannend wird das Angebot im Untergeschoss, denn hier wartet deutlich mehr als der übliche Kellerraum. Zur Wohnung gehört ein rund 32 m² großer, beheizter Hobbyraum mit Tageslicht. Sogar die Installation einer eigenen Küchenzeile ist grundsätzlich möglich. Damit entsteht ein außergewöhnlich vielseitiger Bereich – perfekt für das eigene Hobby, als Fitnessraum oder separates Homeoffice. Eine solche zusätzliche Fläche ist bei einer Eigentumswohnung alles andere als selbstverständlich.
Ein großer, separater Abstellraum im Keller bietet darüber hinaus reichlich Platz für Vorräte und alles, was im Alltag gut verstaut sein soll. Im gemeinschaftlichen Waschraum stehen Ihnen ein eigener Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Platz für einen Trockner und einen Wäscheständer zur Verfügung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2018, die bei der Warmwasserbereitung durch Solarenergie unterstützt wird. Ein eigener Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür rundet dieses vielseitige Wohnungsangebot ab.

Diese besondere Wohnung sollten Sie am besten persönlich erleben. Rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in Lauf, nur ein paar Schritte von der Pegnitzwiese entfernt. Perfekt für eine kleine Joggingrunde oder einen Spaziergang nach Feierabend. Richtung Innenstadt ist es ein Katzensprung: Der Laufer Marktplatz mit Cafés, Läden und allem, was man im Alltag braucht, ist schnell erreicht. Und wer regelmäßig nach Nürnberg pendelt oder einfach gern flexibel bleibt, freut sich über die S-Bahn: Der Bahnhof Lauf (links der Pegnitz) bzw. die S-Bahn-Anbindung Richtung Nürnberg ist in wenigen Minuten zu Fuß 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“
Dächer über Köpfe!