## 91207 Lauf

# Hochwertige 4-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und eigenem Garten



**1.950 €**
Kaltmiete

**121 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Gröschel Immobilien GmbH**
Anke Gröschel
Tel.: +49 9123 4413
info@groeschel-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 121 m² |
| Zimmer | 4 |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 16.10.2034 |
| mit Warmwasser | ✓ |
| Baujahr (Haus) | 2014 |
| Energieverbrauchkennwert | 75,66 |
| Wertklasse | C |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 1.950 € |
| Nebenkosten | 200 € |
| Heizkosten enthalten | ✕ |
| provisionspflichtig | ✕ |
| Kaution | 5.850 € |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | Kurzfristig |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2014 |

## Ausstattung

| Befeuerung | | Stellplatzart | |
|---|---|---|---|
| Gas | ✓ | Tief-Garage | ✓ |

### Beschreibung zur Ausstattung

Das Haus wird über eine Gaszentralheizung mit Solarthermie, Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, beheizt. Die Fenster sind isolierverglast aus Kunststoff. Hochwertige Parkettböden, offene Wohnküche, eigene Terrasse und Garten, Gartenhaus, Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC, Fußbodenheizung, eigenes Kellerabteil, Tiergarage, Aufzug.

## Beschreibung

Moderne, großzügige 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit überdachter Terrasse und eigenem Garten in einem gepflegten 6-Familien-Haus mit Aufzug, Baujahr 2014. Die hochwertig ausgestattete Terrassenwohnung hat eine Wohnfläche von 120,72 m² und teilt sich auf in ein großes, helles Wohn-Esszimmer mit offener Wohnküche, ca. 42 m² sowie den Zugang zu Terrasse und Garten. Ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, sowie ein weiteres Arbeits- bzw. Kinderzimmer runden den gelungenen Grundriss ab.
Das helle Bad ist mit Dusche, Badewanne und Fenster ausgestattet. Das separate Gäste-WC verfügt über einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Ein Innen- und ein Außen-Abstellraum bieten zusätzlichen Platz.
Zu dieser Wohnung gehört ein eigener Kellerraum.  Die Einbauküche kann vom jetzigen Mieter abgelöst werden. Im Mietpreis enthalten sind zwei Tiefgaragen-Stellplätze. Die mtl. Vorauszahlungen für Energie- und Betriebskosten betragen aktuell 450,00 EUR zzgl. Kosten für den Strom in der Wohnung. Haustiere sind leider nicht erwünscht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Lauf rechts der Pegnitz, direkt am grünen Stadtrand "Am Haberloh". Der alte Eichenbestand, in dem die Wohnung eingebettet ist, sorgt für ein Gefühl von Ruhe und Beständigkeit. Vielfältige Freizeitangebote, Kindergärten und Schulen sind fußläufig oder mit dem Fahrrad bequem erreichbar. Mit dem Stadtbus ist man schnell in der Innenstadt, in der es die verschiedensten Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs gibt. Dank der guten Zuganbindung erreicht man Nürnberg in ca. 20 Minuten.





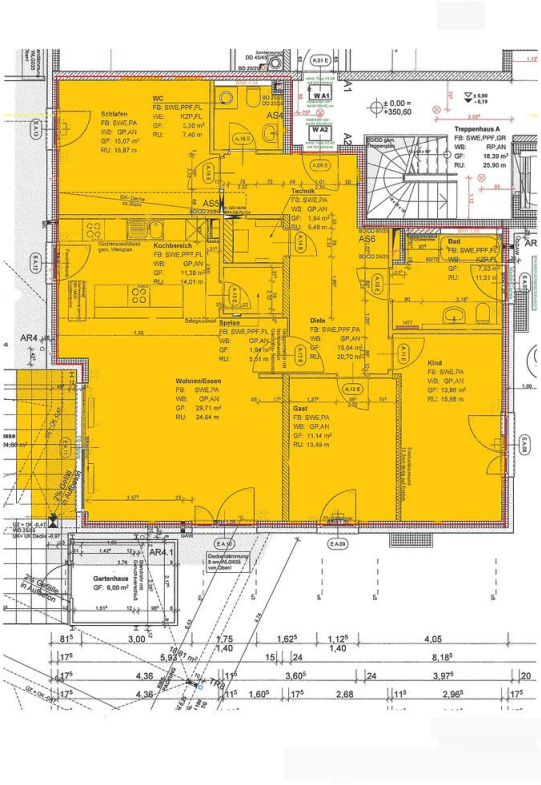



6
















Sollten Bauteile,Möblierungen und sonstige Einzeichnungen in den Plänen enthalten sein, die in der Bau- und Leistungsbeschreibung nicht ausdrücklich als Leistungsinhalt beschrieben wurden, so sind diese nur Hinweise auf die verschiedenen Möglichkeiten und nicht Leistungsinhalt

zur Maßentnahme nicht geeignet

SCHULTHEISS WOHNBAU AG
Lerchenstr. 2
90425 Nürnberg

BV: Hardtstr / ETW A
Keller A2, TG 22+23, Kellergeschoss
M 1:100 04.02.2013








ADVANCED
AIR SUPPORT





