91207 Lauf an der Pegnitz

Neubau: 2-Zimmer-Balkon-Träumchen mit Lift in Lauf-Heuchling



340.000 €
Kaufpreis

59,66 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Michael Schweidler
Tel.: 00499123980830
info@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	59,66 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	340.000 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.08.2036
Baujahr (Haus)	2027
Endenergiebedarf	16.60
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Küche

offene Küche	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Wow – kompakt, modern und richtig schön durchdacht!

Über einen praktisch geschnittenen Flur betreten Sie diese attraktive, knapp 60 m² große 2-Zimmer-Neubauwohnung im 1. Obergeschoss. Hier lässt sich ideal eine Garderobe integrieren, bevor sich der Blick in den großzügigen Wohn- und Kochbereich mit ca. 28 m² öffnet. Dieser bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum sonnigen Südbalkon – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen oder entspannte Stunden im Freien.

Ein weiterer Flur erschließt den privaten Bereich der Wohnung. Hier befinden sich das moderne innenliegende Badezimmer mit ebenerdiger Dusche, ein praktischer Abstellraum sowie das gut geschnittene Schlafzimmer. Besonders schön: Auch vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt auf den Balkon – ein kleines Extra, das für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt.

Alle Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die effizient über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird und für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Im gemeinschaftlichen Waschkeller stehen zudem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Komfortabel erreichbar sind sowohl der Keller- und Waschbereich als auch die Tiefgarage über den hauseigenen Aufzug. Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden, jedoch nicht im Kaufpreis enthalten und können separat erworben werden.

Ein durchdachter Grundriss, knapp 60 m² Wohnfläche, ein sonniger Südbalkon und moderner Neubaukomfort – eine Wohnung, in der man sich vom ersten Moment an wohlfühlen kann. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne kurzfristig einen Beratungstermin mit unserem Büro.

Lage

Die hier angebotenen acht Neubau-Eigentumswohnungen entstehen in Lauf-Heuchling, einem äußerst begehrten, gewachsenen und attraktiven Stadtteil von Lauf an der Pegnitz. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu all den vielfältigen Angeboten der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Die Laufer Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Dank der guten Anbindung an B14, A9 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist nicht nur Nürnberg bequem erreichbar. So verbindet die Lage angenehmes Wohnen, eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Metropolregion Nürnberg – ideale Voraussetzungen für modernes und langfristig attraktives Wohnen.

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“

1.Obergeschoss

Schlafen	12,90m²
Bad	5,83m²
Flur	3,36m²
Flur	3,73m²
Abstellen	1,59m²
Wohn/Ess/Koch	27,76m²
Balkon	4,49m²

1.2
59,66m²

