



## 91207 Lauf

# Einziehen & Wohlfühlen: Gemütliches 3-Zimmer-Dachgeschossjuwel mit EBK u.v.m. in Lauf-Kotzenhof



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**194.000 €**

Kaufpreis

**63,76 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**63,76 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

[o.sperl@schweidler-immobilien.de](mailto:o.sperl@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,76 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche	63,76 m <sup>2</sup>
Zimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	194.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975% v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	25.11.2021
gültig bis	24.11.2031
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1973
Wärmewert	143,7
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	143,70
Primär-Energieträger	Gas

## Zustand

Baujahr	1973
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Laminat ✓

### Befeuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Diese gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss (ohne Lift) eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit 6 Wohneinheiten in Lauf-Kotzenhof und überzeugt mit durchdachtem Grundriss und ihrer hellen, freundlichen Atmosphäre.

Sie betreten die schick renovierte Wohnung über einen Flur und erreichen von hier aus das Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie ein Kinder- oder Arbeitszimmer. Die separate Küche ist mit einer modernen, hochwertigen Einbauküche ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Das modernisierte Tageslichtbad ist hell und funktional gestaltet und verfügt über eine Dusche und einen Anschluss für Ihre Waschmaschine. In der gesamten Wohnung sind pflegeleichte Laminatböden verlegt, die Kunststoff-Isolierglasfenster mit Rollos sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Besonders attraktiv: ein Balkonanbau auf der Südwestseite der Wohnung ist möglich und wurde von der Eigentümergemeinschaft per Beschluss genehmigt.

Darüber hinaus werden derzeit diverse Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt: So wird z.B. die Hauseingangstür mit Briefkastenanlage erneuert, die vorhandenen Glasbausteine werden durch eine rahmenlose Festverglasung ersetzt und auch die Fassade bekommt ein neues Gesicht - sie wird neu verputzt und auch komplett neu gestrichen.

Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen noch ein Kellerabteil und ein gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum zur Verfügung. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage – diese Wohnung bietet ein behagliches Zuhause in ruhiger Lage mit gutem Entwicklungspotenzial zum fairen Preis! Interessiert? Dann warten Sie nicht zu lange und vereinbaren Sie gleich einen unverbindlichen Besichtigungstermin in dieser besonderen Immobilie!

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende 3-Zimmer-DG-Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Wohngegend (ruhige Anwohnerstraße) von Lauf/Kotzenhof. Von hier aus sind es nur wenige Minuten zum Laufer Bahnhof, dem Laufer Marktplatz und auch zu Schulen und Kindergarten. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) sind fußläufig bequem zu erreichen. Genießen Sie hier auf ganz bequeme Art, ohne weite Wege, all die Vorteile und Freizeitangebote, die die Stadt Lauf zu bieten hat.

## 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.













