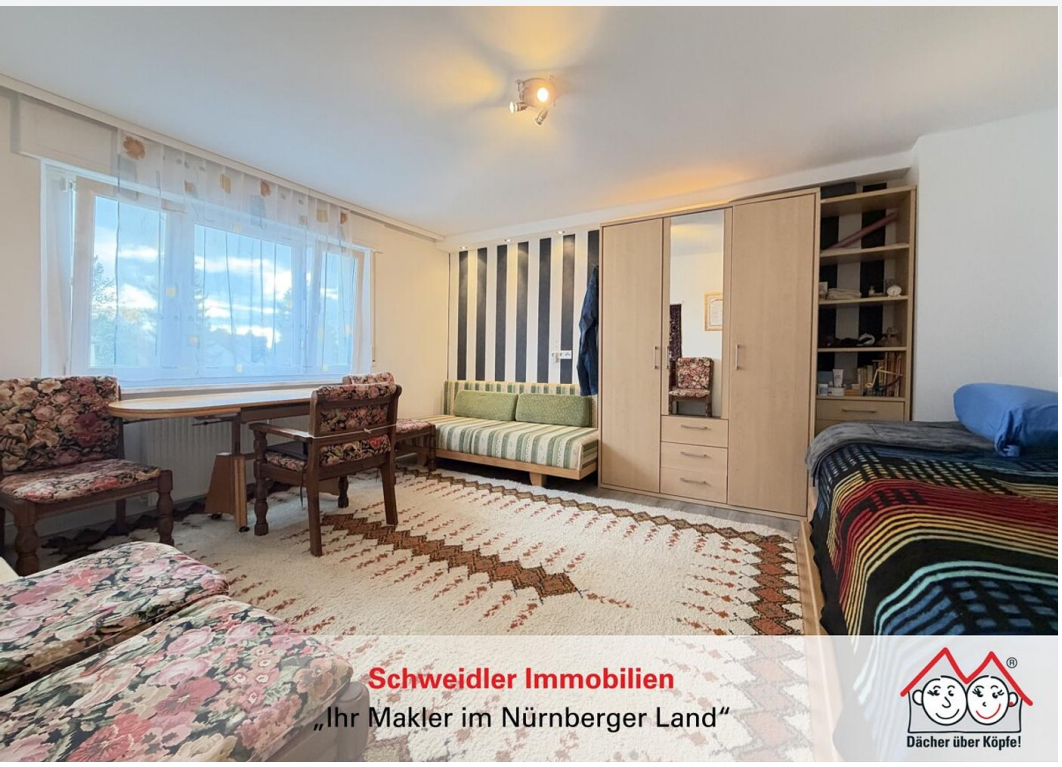
## 91207 Lauf an der Pegnitz

# Kapitalanlage, die schon läuft!!! Vermietete 1-Zimmer-Wohnung in Lauf, kompakt und gefragt




**118.000 €**
Kaufpreis

**40 m²**
Wohnfläche

**1**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

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

## Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 40 m² |
| Zimmer | 1 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |

## Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 118.000 € |
| Hausgeld | 183,87 € |
| provisionspflichtig | ✓ |
| Aussen-Courtage | 2,975 % inkl. |

## Energieausweis

| | |
|---|---|
| Art | Verbrauch |
| gültig bis | 25.03.2028 |
| Baujahr (Haus) | 1954 |
| Energieverbrauchkennwert | 124.10 |
| Primär-Energieträger | GAS |
| Wertklasse | D |
| Gebäudeart | Wohngebäude |

## Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | vermietet |
| vermietet | ✓ |

## Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1954 |
| Verkaufstatus | offen |

## Ausstattung

## Beschreibung

Kompakt geschnitten, bereits vermietet und zentrumsnah gelegen: Diese rund 40 m² große 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in Lauf an der Pegnitz und richtet sich insbesondere an Kapitalanleger, die eine überschaubare Eigentumswohnung mit bestehendem Mietverhältnis suchen. Die Raumaufteilung ist für eine Wohnung dieser Größe angenehm und alltagstauglich. Mittelpunkt ist der großzügige Wohn- und Schlafraum, der ausreichend Platz bietet, um Wohnen, Schlafen und bei Bedarf auch einen kleinen Arbeitsbereich miteinander zu kombinieren. Die großen Fenster sorgen dabei für ausreichend Tageslicht. Positiv fällt die separate Küche auf. Sie bietet für eine 1-Zimmer-Wohnung erfreulich viel Platz und verfügt neben der vorhandenen Küchenzeile auch über ausreichend Raum für einen Esstisch. Das vollständig geflieste Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt in einem ordentlichen und gepflegten Zustand. Die Ausstattung ist funktional und entspricht dem Charakter einer soliden Bestandswohnung mit einer gut nutzbaren Raumaufteilung. Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2006. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit € 183,87, darin enthalten ist eine monatliche Zuführung von € 23,-- zur Erhaltungsrücklage. Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der der Einheit über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist. Die Wohnung ist aktuell vermietet. Das Mietverhältnis besteht seit Dezember 2025, die derzeitige Jahresmiete beträgt € 5.520,-- zuzüglich Betriebskostenvorauszahlungen. Damit bietet sich die Wohnung insbesondere für Kapitalanleger an, die eine kompakte und bereits vermietete Einheit in zentrumsnaher Laufer Lage suchen. Die praktische Raumaufteilung, die separate Küche, das bestehende Mietverhältnis und die kurzen Wege innerhalb der Stadt bilden hierfür eine solide Basis.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung befindet sich in zentrumsnaher und gewachsener Wohnlage von Lauf an der Pegnitz. Die historische Innenstadt mit Marktplatz, Geschäften, Cafés, Restaurants und zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist schnell erreichbar und sorgt für kurze Wege im Alltag. Auch verkehrstechnisch ist die Lage sehr praktisch. Sowohl der Bahnhof Lauf links der Pegnitz als auch der Bahnhof Lauf rechts der Pegnitz sind gut erreichbar und bieten regelmäßige Verbindungen nach Nürnberg, Hersbruck und in die Region. Ergänzt wird das Angebot durch verschiedene Busverbindungen innerhalb des Laufer Stadtgebiets. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen befinden sich ebenfalls in kurzer Entfernung. Gleichzeitig ist Lauf mit dem Auto gut an das überregionale Straßennetz angebunden. Eine unkomplizierte Lage mit kurzen Wegen und guter Verkehrsanbindung, interessant für Eigennutzer ebenso wie für Mieter und Kapitalanleger.

## 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!







