



## 91207 Lauf an der Pegnitz

Helle Gartenwohnung auf 2 Ebenen mit Garage in absolut ruhiger Lage



**379.000 €**

Kaufpreis

**86 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**10 m<sup>2</sup>**

Nutzfläche

**3**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**MAURI HOME GmbH**

Olaf Maurischat

Tel.: 017680445528

[verwaltung@maurihome.com](mailto:verwaltung@maurihome.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	86 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	10 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	2026-07-15
--------------	------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	379.000 €
Hausgeld	332 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975%

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	04.03.2021
gültig bis	03.03.2031
Baujahr (Haus)	2006
Primär-Energieträger	Erdgas H
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	77.3



## Zustand

Baujahr	2006
letzte Modernisierung	2021
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

## Beschreibung zur Ausstattung

1. Einbauküche von ALNO
2. Elektrische Markise
3. Elektrische Rollläden im EG
4. Eigener Gartenanteil mit separatem Zugang ca. 40 m<sup>2</sup>
5. Zwei Wohnungseingänge
6. Hochwertiger Einbauschränk
7. Kunststofffenster mit Doppelverglasung
8. Badezimmerschränke
9. Garage und Stellplatz



## Beschreibung

Diese Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 2006, ist sowohl eine Gartenwohnung, als auch eine Maisonettewohnung mit innenliegender Wendeltreppe. Sie befindet sich in einem gepflegten Zustand mit vielen Ausstattungshighlights und eignet sich besonders für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet insgesamt 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Erdgeschoss erwartet Sie ein geräumiges Wohnzimmer mit Gartenzugang (ca. 40 m<sup>2</sup>) und sonniger Terrasse, eine Diele mit Gäste WC, sowie eine Ess-Küche mit Blick in den Garten. Im OG, welches komfortabel über die Wendeltreppe und auch durch einen separaten Eingang erreicht werden kann, befindet sich ein Vorraum mit einem hochwertigen Einbauschränk, das großzügige Bad mit Badewanne und Regendusche und die beiden Schlafzimmer mit Blick ins Grüne.

Zur Wohnung gehört ein eigener Kellerraum (ca. 10 m<sup>2</sup>) sowie ein gemeinschaftlicher Trockenraum und Fahrradkeller. Die Böden sind mit Fliesen, Laminat und Parkett ausgestattet. 2020 / 2021 wurden die Dusche und der Boden im oberen Stockwerk modernisiert.

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine sparsame Gas-Zentralheizung. Die Immobilie weist die Energieeffizienzklasse C auf.

Die ALNO-Einbauküche, die große elektrische Markise, sowie der Einbauschränk und die Badezimmerschränke sind im Kaufpreis enthalten.

Der Garagenstellplatz mit eigener Steckdose und ein Stellplatz direkt vor dem Eingang sind im Angebot enthalten.

Diese moderne Wohnung aus dem Jahr 2006 verspricht Ihnen eine Wohlfühlatmosphäre mit sonnigem Garten in einer ruhigen Nachbarschaft.

## Lage

Lauf an der Pegnitz ist eine charmante Kleinstadt im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land mit etwa 27.000 Einwohnern. Die Stadt liegt malerisch am Zusammenfluss von linker und rechter Pegnitz und besticht durch ihre gut erhaltene historische Altstadt mit ihrem Wahrzeichen, dem Wenzelsschloss. Lauf bietet eine ausgewogene Mischung aus stadtnaher Infrastruktur und naturnahem Wohnen mit hohem Freizeitwert. Die Anbindung an die Metropolregion Nürnberg ist hervorragend, gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Fränkischen Schweiz und anderen Naherholungsgebieten.

Die Erdgeschosswohnung befindet sich in einem sehr ruhigen Wohngebiet, in der Nähe des Kunigundenberges. Zusätzlich ist die Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sichergestellt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in etwa fünf bis zehn Gehminuten erreichbar. Das Stadtzentrum mit weiteren Geschäften, Restaurants und Cafés liegt ca. einen Kilometer entfernt. Bildungseinrichtungen wie Kindergärten und Schulen (Grund-, Mittel- und Montessori Schule) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die weiterführenden Schulen sind fußläufig erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die beiden Bahnhöfe ermöglichen die Anbindung an die Metropolregion sowohl über Regionalzüge, als auch die S-Bahn. Die Bundesstraße B14 ist in wenigen Autominuten erreichbar und ermöglicht eine schnelle Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an die Autobahn A9.

## Sonstige Angaben



#### Provision

2,975% Käuferprovision inkl. MwSt. des beurkundeten Kaufpreises, verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

#### Besichtigungstermine:

Nach Zusendung Ihrer vollständigen Kontaktdaten können zeitnah Besichtigungstermine vereinbart werden.

Alle Angaben beruhen auf den Angaben der Eigentümer.  
Für deren Richtigkeit übernimmt die MAURI HOME GmbH keinerlei Haftung.























