



91207 Lauf an der Pegnitz

Tolle Lage, fairer Preis! Attraktive 3-Zimmer-Balkon-Wohnung mit EBK am Laufer Kunigundenberg



198.000 €

Kaufpreis

63,95 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Oliver Sperl

Tel.: 00499123980830

o.sperl@schweidler-immobilien.de

Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	63,95 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	ab sofort
--------------	-----------

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	198.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	11.06.2028
Baujahr (Haus)	1964
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	112.60



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kabel / Sat-TV	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

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



Beschreibung

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, hellen Räumen und einer angenehmen Wohnlage nahe dem Laufer Kunigundenberg. Auf ca. 64 m² Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Singles, Paare oder eine kleine Familie. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses, das von einer ansprechend angelegten Grünanlage umgeben ist.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Flurbereich mit praktischer Garderobennische. Von hier aus sind sämtliche Räume bequem erreichbar. Zur Wohnung gehören ein helles Tageslichtbad mit Duschwanne, eine separate Küche, ein gemütliches Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt. Besonders praktisch: Eine hochwertige Einbauküche inklusive Waschmaschine ist bereits vorhanden und im Kaufpreis enthalten.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den nach Osten ausgerichteten Balkon. Die Wohnräume sind mit pflegeleichten Laminatböden ausgestattet. Kunststofffenster mit Isolierverglasung sorgen für zeitgemäßen Wohnkomfort.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil im Untergeschoss. Für Fahrräder steht den Bewohnern außerdem ein gemeinschaftlich nutzbarer Fahrradkeller zur Verfügung. Eine gepflegte Wohnung mit guter Raumaufteilung, Balkon und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in angenehmer Lage von Lauf rechts der Pegnitz – also ideal sowohl zur Eigennutzung als auch als interessante Kapitalanlage.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne stellen wir Ihnen diese schöne 3-Zimmer-Wohnung bei einem persönlichen Besichtigungstermin näher vor. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich ruhig gelegen in einer begehrten Wohnlage von Lauf rechts, angrenzend an das Laufer „Musikerviertel“ unweit des bekannten Kunigundenbergs. Die hervorragende Infrastruktur (Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten etc.), kombiniert mit einer optimalen Verkehrsanbindung und der Nähe zur Natur (Bitterbachschlucht, Waldnähe), bieten gerade hier einen hohen Wohnwert für „Jung und Alt“. Die Laufer Altstadt mit ihrem Marktplatz ist fußläufig gut erreichbar, wobei auch eine Bushaltestelle nur ca. 1 Minute vom Hauseingang entfernt ist. Der Bahnhof „Lauf (rechts Pegnitz)“ ist in wenigen Minuten erreichbar – von dort gelangen Sie bequem nach Nürnberg. Auch die Autobahn A9 ist nur ca. 10 Fahrminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Metropolregion.

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.

















