91207 Lauf an der Pegnitz

Einziehen oder neu vermieten!!! Freie 2-Zimmer-Wohnung in Lauf, für Eigennutzer oder Kapitalanleger



148.000 €
Kaufpreis

53,4 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	53,4 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	148.000 €
Hausgeld	249,53 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % inkl.

Energieausweis

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

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach

Zustand

Baujahr	1954
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Beschreibung

Manchmal braucht es gar nicht viel, sondern vor allem einen guten Grundriss, zwei vernünftig geschnittene Zimmer und die Freiheit, daraus genau das zu machen, was zu den eigenen Vorstellungen passt. Genau diese Möglichkeiten bietet diese ca. 53,4 m² große, freie 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in zentrumsnaher Laufer Lage.
Schon beim Betreten zeigt sich die klare und unkomplizierte Aufteilung. Die einzelnen Räume sind angenehm voneinander getrennt und lassen sich gut nutzen und möblieren. Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen kleinen Essplatz. Das separate Schlafzimmer ist ebenfalls gut geschnitten und lässt genügend Raum für Bett, Kleiderschrank und weitere Möbel. Die Küche befindet sich in einem eigenen Raum und ist derzeit nicht mit einer Einbauküche ausgestattet. Für den neuen Eigentümer ergibt sich dadurch die Möglichkeit, diesen Bereich von Anfang an ganz nach dem eigenen Geschmack zu gestalten. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. In den Wohnräumen liegt überwiegend Laminat. Insgesamt präsentiert sich die Wohnung schlicht und ordentlich und bietet eine gute Grundlage, um ihr mit überschaubarem Aufwand eine persönliche Note zu verleihen.
Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung, der Wärmeerzeuger stammt aus dem Jahr 2006. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit € 249,53, darin enthalten ist eine monatliche Zuführung von € 31,-- zur Erhaltungsrücklage.
Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerraum, der der Einheit über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet ist.
Besonders interessant ist die freie Verfügbarkeit. Eigennutzer können die Wohnung nach ihren eigenen Vorstellungen gestalten und anschließend selbst beziehen, Kapitalanleger wiederum können die künftige Vermietung von Beginn an selbst steuern.
Damit bietet sich eine unkomplizierte 2-Zimmer-Wohnung in guter Laufer Lage, die sowohl für den eigenen Einzug als auch als Kapitalanlage eine interessante Ausgangsbasis bietet.

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!













