91207 Lauf an der Pegnitz

Ihr 3-Zimmer-Neubau-Traum mit Terrasse und Gartenanteil in Lauf-Heuchling



464.500 €
Kaufpreis

82,97 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Michael Schweidler
Tel.: 00499123980830
info@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	82,97 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	464.500 €
provisionspflichtig	✕

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	27.08.2036
Baujahr (Haus)	2027
Endenergiebedarf	16.60
Primär-Energieträger	LUFTWP
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben

Küche

offene Küche	✓

Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Luft-Wärmepumpe	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Wow – endlich wieder eine Erdgeschoss-Neubauwohnung in Lauf!

Über einen schön geschnittenen Flur, der alle Räume dieser attraktiven Wohnung erschließt, betreten Sie Ihr neues Zuhause. Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Wohn- und Kochbereich von ca. 30 m², von dem aus Sie direkten Zugang zur vorgelagerten Terrasse und dem eigenen Gartenanteil haben – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Das Raumangebot umfasst zudem ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ein modernes Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein praktischer Abstellraum runden das durchdachte Wohnkonzept dieser ca. 83 m² großen Gartenwohnung ab.

Alle Wohnräume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die effizient über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird und für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich zur Wohnung. Darüber hinaus stehen im gemeinschaftlichen Waschkeller Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Komfortabel erreichbar sind sowohl der Wasch- und Kellerbereich als auch die Tiefgarage über den hauseigenen Aufzug. Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden, jedoch nicht im Kaufpreis enthalten und können separat erworben werden.

Haben wir Ihr Interesse an dieser attraktiven Gartenwohnung geweckt? Dann vereinbaren Sie gerne kurzfristig einen Beratungstermin mit unserem Büro.

Lage

Die hier angebotenen acht Neubau-Eigentumswohnungen entstehen in Lauf-Heuchling, einem äußerst begehrten, gewachsenen und attraktiven Stadtteil von Lauf an der Pegnitz. Die Lage verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu all den vielfältigen Angeboten der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte und gastronomische Angebote sind schnell erreichbar. Die Laufer Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt sowie zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten befinden sich ebenfalls in komfortabler Nähe.

Dank der guten Anbindung an B14, A9 sowie den öffentlichen Nahverkehr ist nicht nur Nürnberg bequem erreichbar. So verbindet die Lage angenehmes Wohnen, eine gute Infrastruktur und die Nähe zur Metropolregion Nürnberg – ideale Voraussetzungen für modernes und langfristig attraktives Wohnen.

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!

Erdgeschoss

Schlafen	15,64m²
Bad	8,39m²
Flur	9,37m²
Abst.	2,24m²
Kind	12,70m²
Wohn/Ess/Koch	30,43m²
Terrasse	4,20m²



