91207 Lauf an der Pegnitz

Neubau: 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit Sonnenbalkon u.v.m. in Lauf-Heuchling



486.000 €
Kaufpreis

85,34 m²
Wohnfläche

3
Zimmer

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

Ihr Ansprechpartner

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

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	85,34 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1

Zustand

Baujahr	2027
Verkaufstatus	offen
Zustand	Erstbezug

Preise & Kosten

Kaufpreis	486.000 €
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 – modernes NEUBAU-Wohnen mit Wohlfühlfaktor in Lauf!

Über einen schön geschnittenen Flur, der alle Räume dieser attraktiven Neubauwohnung erschließt, gelangen Sie in Ihr neues Zuhause. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Kochbereich mit ca. 31 m². Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum südlich ausgerichteten Balkon – ein wunderbarer Platz für das Frühstück in der Sonne oder entspannte Stunden am Abend.

Neben einem geräumigen Schlafzimmer bietet die Wohnung ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet. Das moderne Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein praktischer Abstellraum ergänzen das durchdachte Raumkonzept dieser gut 85 m² großen 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss.

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt die Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, die effizient über eine moderne Wärmepumpe betrieben wird. Ein eigenes Kellerabteil gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung. Im gemeinschaftlichen Waschkeller stehen zudem Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung.

Besonders komfortabel: Sowohl der Keller- und Waschbereich als auch die Tiefgarage sind bequem über den hauseigenen Aufzug erreichbar. Tiefgaragenstellplätze sind vorhanden, jedoch nicht im Kaufpreis enthalten und können separat erworben werden.

Neubau, Balkon und ein großzügiges Raumgefühl – hier lässt es sich einfach wunderbar wohnen. Haben wir Ihr Interesse 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“

1.Obergeschoss

Schlafen	18,09m²
Bad	9,36m²
Flur	9,27m²
Abst	1,63m²
Kind	11,82m²
Wohn/Ess/Koch	31,20m²
Balkon	3,97m²



