



## 91207 Lauf

# Sonnige 3-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten



**239.000 €**

Kaufpreis

**75 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	75 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Balkone / Terrassen	1

### Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	22.03.2017
gültig bis	21.03.2027
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1967
Energieverbrauchskennwert	80,00
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude

### Preise & Kosten

Kaufpreis	239.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Allgemeine Infos

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

### Zustand

Baujahr	1967
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl	✓
--------------------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

### Bad

Wanne	✓
-------	---

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- S-Bahn-Anschluss
  
- Etagenwohnung
- Baujahr 1967
- 3. Obergeschoss mit Aufzug
- 3 Zimmer auf 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Tageslichtbad
- Einbauküche im Kaufpreis inbegriffen
- Kunststofffenster von 1990
- Fassade wurde 2015 gedämmt
- Schraubsicherungen
- Kellerabteil



## Beschreibung

Die angebotene Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das im Jahr 1967 erbaut wurde.

Die Immobilie liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem mit einem Aufzug erreichbar. Der Standort bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen Umgebung.

Die Wohnung umfasst eine Wohnfläche von etwa 75 m<sup>2</sup> und besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Ein Flur verbindet alle Zimmer miteinander und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Das Wohnzimmer präsentiert sich hell und einladend, dank seiner großzügigen Fensterfronten, die für ausreichend Tageslicht sorgen.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich ein Wintergarten, der nach Südwesten ausgerichtet ist und somit ein herrliches Plätzchen zum Entspannen bietet.

Die Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis inbegriffen ist.

Das Badezimmer, welches im Jahr 1993 renoviert wurde, ist halbhoch gefliest und verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken sowie einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner. Das WC ist separat gehalten.

Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank, während das dritte Zimmer flexibel als Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Zur Wohnung gehört außerdem ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet.

Der Wohnanlage stehen sowohl auf der Gudrun,- als auch auf der Nibelungenstraße mehrere Kfz-Stellplätze exklusiv zur Verfügung. Ein persönlicher Stellplatz kann bei Bedarf ggfs. in der gegenüberliegenden Tiefgarage angemietet werden

### Fazit:

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet nicht nur eine durchdachte Raumaufteilung und einen einladenden Wintergarten, sondern auch praktische Annehmlichkeiten wie eine Einbauküche und ein modernes Badezimmer. Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die auf der Suche nach einem komfortablen Zuhause in einer ruhigen Wohnlage sind.

## Lage

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem ruhigen Wohngebiet von Lauf/ links in unmittelbarer Nähe zur S-Bahnhaltestelle.

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten, fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.













# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

