



91207 Lauf an der Pegnitz

Familiendomizil in ruhiger, naturverbundener Lage von Simonshofen (Lauf a.d. Pegnitz)



414.000 €

Kaufpreis

179 m²

Wohnfläche

414 m²

Grundstücksfläche

6

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

IMMOsmile GmbH

Adrian Fischer

Tel.: 0170-1819130

adrian.fischer@immo-smile.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	179 m ²
Grundstücksfläche	414 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

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

Zustand

Baujahr	1957
letzte Modernisierung	1998
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	414.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57%
Courtage-Hinweis	Provisionsanspr

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	23.05.2024
gültig bis	22.05.2034
Baujahr (Haus)	1957
Endenergiebedarf	133,58
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Dielen	✓
Fliesen	✓
Laminat	✓
Parkett	✓
Linoleum	✓

unterkellert

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



Beschreibung

Zum Verkauf steht ein großes, gepflegtes Ein-/Zweifamilienhaus in der schönen Stadt Lauf an der Pegnitz im Ortsteil Simonshofen. Das Haus bietet auf insgesamt ca. 179 m² und sechs Zimmern ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern oder als Kapitalanlage.

Das Haus ist aufgeteilt in zwei separate Wohnungen, die durch einen zentralen Flur und das gepflegte Treppenhaus den Charakter eines Zweifamilienhaus unterstreichen. Ein einfacher Rückbau der Trennung ist ohne großen Aufwand möglich, damit das Haus wieder als Einfamilienhaus genutzt werden kann. Jede Wohnung verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer, eine Küche, ein Badzimmer und zwei Schlafzimmer. Das Obergeschoss verfügt über eine moderne Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten. Die Bodenbeläge im gesamten Haus sind mit Fliesen, Dielen, Laminat, Parkett und Linoleum ausgestattet und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Eine liebevolle Sanierung wurde im Jahr 1998 durchgeführt und umfasst eine Fassadendämmung, doppelt verglaste Kunststofffenster, eine neue Dacheindeckung, wertige Bodenbeläge, sanitäre Anlagen, eine Ölzentralheizung und die Hauselektrik in beiden Wohnetagen. Unterstützt wird die Warmwasseraufbereitung durch eine Solaranlage mit zwei Sonnenkollektoren.

Die gemeinschaftliche Einfahrt wird ebenfalls vom Eigentümer des hinteren Wohngebäudes genutzt. Ein Geh- und Fahrrecht wurde notariell vereinbart, die rechtliche Nutzung ist somit gewährleistet.

Ein Garagenstellplatz ist im derzeitigen Umfang des Angebots nicht enthalten. Ein modernes Carport mit zwei PKW-Stellplätzen, müsste durch die Stadt Lauf a.d. Pegnitz genehmigt werden.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie.
Weitere Details erläutern wir gerne in einem persönlichen Gespräch.

Lage

Diese attraktive Immobilie befindet sich in der idyllischen Stadt Lauf an der Pegnitz im Ortsteil Simonshofen in Bayern. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Lage aus. Der nächstgelegene Hauptbahnhof ist nur 8 Fahrminuten entfernt, der nächstgelegene Flughafen in Nürnberg ist in 28 Fahrminuten zu erreichen.

Lauf an der Pegnitz ist eine charmante mittelalterliche Stadt mit einer malerischen Altstadt und einem breiten Angebot an Freizeitmöglichkeiten. Die Nähe zur Natur bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie z.B. Wandern, Radfahren oder Spazieren gehen in der nahegelegenen Hersbrucker Schweiz. Die Stadt verfügt über eine hervorragende Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzten.

Dank der verkehrsgünstigen Lage ist Lauf an der Pegnitz auch ein idealer Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegenden Städte wie Nürnberg, Fürth oder Erlangen sowie das schöne Hersbruck.

Insgesamt bietet diese Immobilie eine perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage und guter Anbindung an die umliegenden Städte. Ein idealer Ort für ein familiäres Zusammenleben.

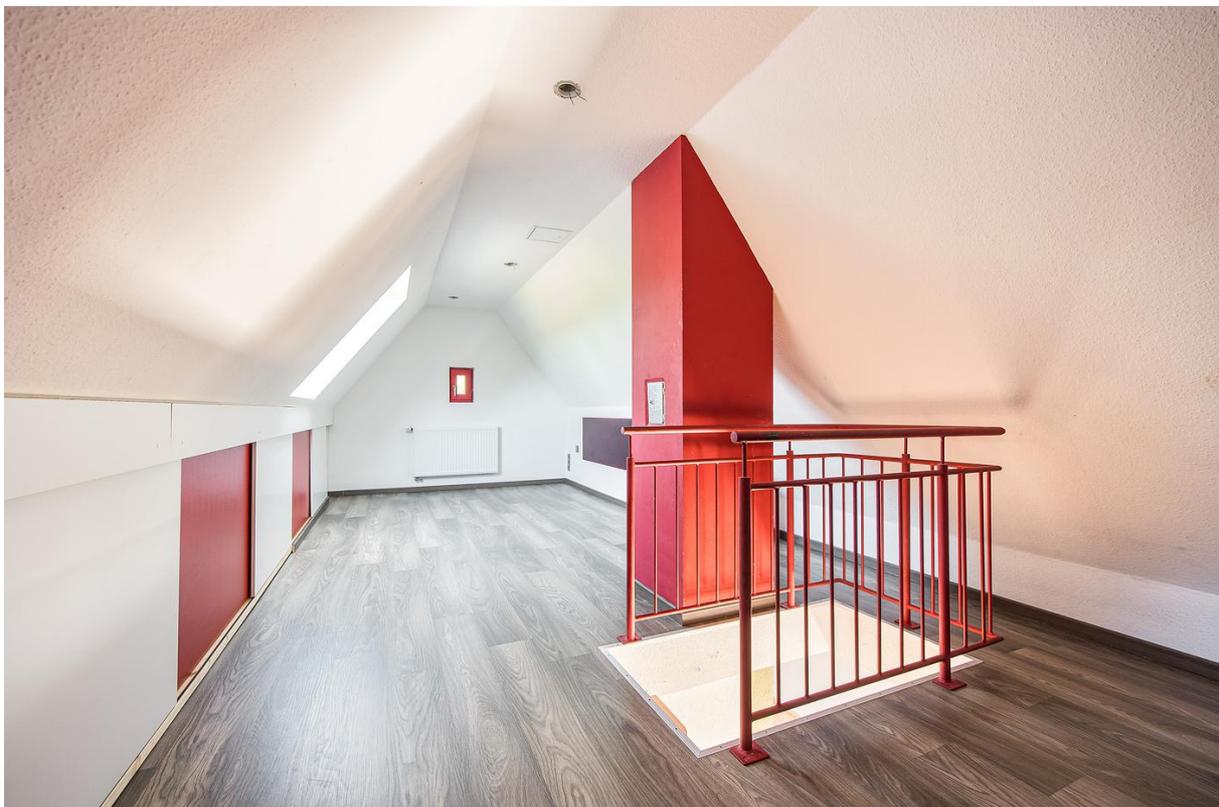




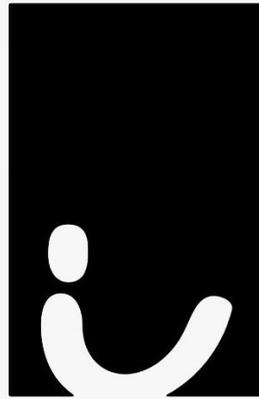












IMMOsmile

IHR ZUHAUSE IN GUTEN HÄNDEN