



91207 Lauf-Heuchling

Ein Balkon wäre schon schön... Hier gibt's gleich 2!
Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit STP in Heuchling



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



288.000 €

Kaufpreis

91 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-

immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	91 m ²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	288.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	18.04.2018
gültig bis	17.04.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1990
Wärmewert	126,2
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	126,20
Primär-Energieträger	Gas

Zustand

Baujahr	1990
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

Befuerung

Gas	✓
-----	---



Beschreibung

Die rund 91 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1990 mit nur sechs Wohneinheiten – angenehm überschaubar und genau die Art Haus, in der man seine Nachbarn noch kennt.

Und dann kommt der Moment: Tür auf – und schon sind Sie mittendrin statt nur im Flur. Der erste Schritt führt direkt in den offenen Wohn- und Essbereich, der mit seinem hellen Laminatboden sofort eine freundliche und großzügige Atmosphäre schafft. Der Raum ist in einer angenehmen L-Form geschnitten, wodurch sich der Essbereich ganz natürlich vom Wohnbereich absetzt. Und für alle, die es gern besonders gemütlich mögen: Ein Kaminanschluss ist hier auch vorhanden.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für die Waschmaschine – praktisch und gut durchdacht. Von hier aus gelangt man direkt auf den ersten Balkon. Doch damit nicht genug: Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf einen zweiten, noch größeren Balkon. Er liegt schön nach hinten heraus, sodass man hier abends wunderbar zur Ruhe kommen kann. Ein weiterer Pluspunkt: Der Balkon ist teilüberdacht – ideal, um Sitzmöbel auch bei wechselhaftem Wetter draußen stehen lassen zu können.

Das Schlafzimmer sowie das dritte Zimmer – ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer – sind angenehm helle Räume und ebenfalls mit Laminat ausgestattet. Das Tageslichtbad bietet mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC alles, was man im Alltag braucht. Zusätzlich steht noch eine separate Gäste-Toilette zur Verfügung – ein Detail, das man schnell zu schätzen weiß.

Im Eingangsbereich befindet sich außerdem eine großzügige Abstellnische, die sich hervorragend als Kombination aus Stauraum und Garderobe nutzen lässt.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Stellplatz unter einem Carport sowie ein eigenes Kellerabteil.

Unterm Strich ist es eine Wohnung, bei der man schon beim ersten Rundgang merkt: Hier passt einfach alles zusammen. Und spätestens nach ein paar Minuten beginnt man sich zu fragen, wie wohl das eigene Sofa hier aussehen würde. Am besten finden Sie es einfach selbst heraus – wir freuen uns auf Ihren Anruf.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in schöner und beliebter Lage von Lauf-Heuchling. Die Infrastruktur ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel, ein Kindergarten sowie die Grundschule Heuchling sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Lauf, das in wenigen Minuten bequem erreichbar ist.

Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A9 ist nur etwa 2–3 Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und München. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit ihrer Nähe zur Natur einen hohen Naherholungswert und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen.

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.

















