91207 Lauf

Attraktive Kapitalanlage: Voll vermietetes Mehrfamilienhaus in Lauf mit Entwicklungsperspektive



470.000 €
Kaufpreis

344,68 m²
Wohnfläche

561,5 m²
Grundstücksfläche

15
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Caroline Ehrhart
Tel.: 00499123980830
c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	344,68 m²
Nutzfläche	65,32 m²
Grundstücksfläche	561,5 m²
Zimmer	15

Allgemeine Infos

vermietet	✓

Zustand

Baujahr	1880
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	470.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	26.09.2025
gültig bis	25.09.2035
Wertklasse	G
Baujahr (Haus)	1880
Energieverbrauchkennwert	211.80
Primär-Energieträger	OEL
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Zum Verkauf steht ein vollständig vermietetes Mehrfamilienhaus in Lauf an der Pegnitz – eine attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, die langfristige Mieteinnahmen mit Potenzial zur Wertsteigerung suchen.
Das Gebäude wurde um das Jahr 1870 in solider Massivbauweise errichtet und in den Jahren zwischen 1958 -1972 durch diverse An- und Umbauten erweitert. Insgesamt beherbergt das Haus fünf Wohneinheiten, die aktuell allesamt unbefristet vermietet sind.

Aufteilung der Wohnungen:
• Erdgeschoss: eine 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 101,67 m² Wohnfläche
• 1. Obergeschoss: zwei 3-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 71 m² Wohnfläche
• Dachgeschoss: eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 55,12 m² Wohnfläche
eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,35 m² Wohnfläche

Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich derzeit auf 29.398 €.

Weitere Ausstattung:
•Doppelgarage mit zusätzlichem Stellplatz
•Ölzentralheizung (Niedertemperatur) aus dem Jahr 2005

Modernisierungen / Instandhaltungen:
•2018: Renovierung des Badezimmers im 1.OG links
•2001: neuer Außenputz
•2001/2003: Modernisierung der Bäder im OG und DG
•2003: Verputzen des Treppenhauses

Das Objekt weist einen dem Baujahr entsprechenden Zustand auf. Es besteht Investitionsbedarf, der mittelfristig berücksichtigt werden sollte. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine solide Ausgangsbasis: vollständige Vermietung, laufende Mieteinnahmen und eine attraktive Lage in Lauf an der Pegnitz. Mit weiteren Investitionen eröffnet sich zugleich die Chance, das Potenzial dieser Immobilie langfristig zu steigern.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Mehrfamilienhaus befindet sich in einer zentralen Wohngegend von Lauf an der Pegnitz. Die historische Altstadt ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, gleichzeitig überzeugt der Standort durch eine hervorragende Verkehrsanbindung. Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum S-Bahnhof Lauf (links der Pegnitz) mit direkter Verbindung nach Nürnberg. Auch die nahegelegene Autobahnauffahrt Lauf-Süd rundet die verkehrsgünstige Situation ideal ab – perfekt für Berufspendler und alle, die zentral und zugleich naturnah wohnen möchten. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten, Ärzte und Apotheken – sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Stadtbus erreichbar.

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.


RESERVIERT
Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!

























