



**91207 Lauf**

# Charmante 3-Zimmer-Maisonette mit Terrasse und Garage in Lauf-Heuchling



**368.000 €**

Kaufpreis

**90 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Makleraktivität erfolgt in Vertretung der  
**Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH**

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	90 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	1

## Preise & Kosten

Kaufpreis	368.000 €
Hausgeld	560 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellldatum	28.06.2018
gültig bis	27.06.2028
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1995
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchkennwert	183,10
Primär-Energieträger	Gas

## Zustand

Baujahr	1995
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Befeuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- S-Bahn-Anschluss
- Echtholzparkett
- EG mit Gartenanteil
- Balkon/Terrasse
- 3 Zimmer, ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf zwei Etagen
- Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
- Terrasse mit Markise
- Balkon
- Holzisolierglasfenster
- Tageslichtbad mit Waschbecken, Wanne, Dusche und WC
- Gäste WC
- Parkettboden
- Einbauküche
- Kellerabteil
- Fahrradkeller
- Garage



## Beschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive Maisonette-Wohnung im Herzen des beliebten Stadtteils Heuchling bietet Ihnen nicht nur viel Raum zum Wohlfühlen, sondern auch eine perfekte Kombination aus Ruhe und Stadtnähe. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses, das insgesamt nur fünf Wohneinheiten umfasst. Ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die nach einer großzügigen und zugleich gemütlichen Wohnung suchen.

### Erdgeschoss – Wohnen & Genießen

Betreten Sie das großzügige Erdgeschoss, das mit einem hellen und offenen Ambiente begeistert. Die Einbauküche ist voll ausgestattet und bietet Ihnen mit einem angrenzenden Abstellraum zusätzlichen Stauraum. Perfekt für alle, die gerne kochen und Platz für ihre Vorräte und Küchenutensilien benötigen. Das Gäste-WC rundet das praktische Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Das Highlight des Erdgeschosses ist das große Wohn- und Esszimmer, das mit Parkettboden veredelt ist und durch eine große Fensterfront von viel Tageslicht durchflutet wird. Der Zugang zur großen Terrasse bietet Ihnen eine Oase der Ruhe und einen idealen Platz für Ihre entspannte Freizeitgestaltung im Freien.

### Obergeschoss – Rückzug & Komfort

Über eine stilvolle Treppe gelangen Sie ins 1. Obergeschoss, wo sich die beiden Schlafzimmer und das Badezimmer befinden. Das Hauptschlafzimmer ist besonders geräumig und verfügt zusätzlich über einen Balkon, der zum Verweilen in der frischen Luft einlädt. Das zweite Schlafzimmer bietet ebenfalls ausreichend Platz und eignet sich hervorragend als Kinderzimmer oder Büro.

Das Badezimmer ist hell und gut geschnitten, ausgestattet mit einer Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC. Das Fenster sorgt für zusätzliches Tageslicht und Belüftungsmöglichkeiten. Der neue Parkettboden in der Diele des Obergeschosses verleiht der Wohnung zusätzlichen Charme und harmoniert perfekt mit den restlichen Räumen.

### Weitere Ausstattungsmerkmale

Die Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein tolles Wohnambiente, sondern auch praktischen Komfort:

- Garage: Ihr Auto findet sicher und bequem Platz in der zum Objekt gehörigen Garage.
- Keller: Ein separater Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände.
- Fahrradkeller: Für Ihre Fahrräder steht Ihnen ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung, der optimalen Schutz und Platz bietet.
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum: Für mehr Komfort im Alltag steht Ihnen der gemeinschaftliche Waschraum zur Verfügung.

### Fazit:

Diese Maisonette-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für das perfekte Zuhause brauchen: Helligkeit, großzügige Raumauflistung, eine traumhafte Terrasse und die ruhige, familienfreundliche Lage in Lauf a.d. Peg. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigstermin!

## Lage

### Lage – Ruhig, zentral und hervorragend angebunden

Die Wohnung liegt im Stadtteil Heuchling, einem der beliebtesten Wohngebiete in Lauf an der Pegnitz. Dieser Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre aus und bietet alles, was Sie für den Alltag brauchen. In der direkten Umgebung finden Sie zahlreiche Kindergärten, Schulen und Supermärkte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr.



Der historische Marktplatz von Lauf ist nur etwa 15 Minuten zu Fuß entfernt. Der malerische Marktplatz, mit seinen traditionellen Fachwerkhäusern und charmanten Cafés und Restaurants lädt zum Verweilen ein und bietet eine Vielzahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Auch der Bahnhof von Lauf ist nur ca. 15 Minuten zu Fuß entfernt, was Ihnen eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet, ideal für Pendler und Reisende. Für Autofahrer ist die Autobahnauffahrt zur A9 in etwa 1,5 km Entfernung schnell erreicht – somit genießen Sie eine perfekte Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 200 m von der Wohnung entfernt, sodass Sie auch bequem öffentliche Verkehrsmittel nutzen können.



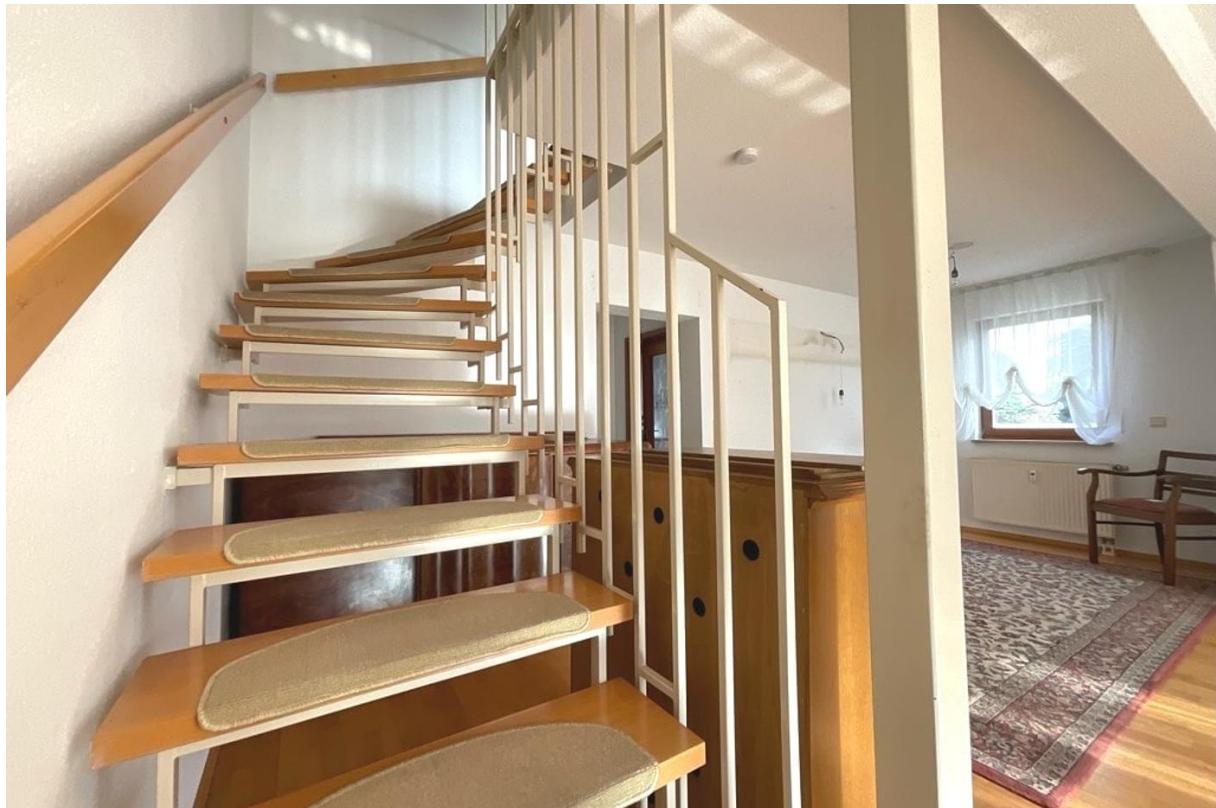


























# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

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.

