



91207 Lauf

Gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Laufer Stadtteil Bullach



199.000 €

Kaufpreis

88 m²

Wohnfläche

3

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	88 m ²
Zimmer	3

Energieausweis

Art	Bedarf
Aussteldatum	17.05.2026
gültig bis	16.05.2036
Baujahr (Haus)	1991
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	C
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	82,80

Preise & Kosten

Kaufpreis	199.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Zustand

Baujahr	1991
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befuerung

Öl ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Bauweise

Massivbauweise ✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Etagenwohnung
- Baujahr ca. 1991
- ca. 88 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer
- Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, Waschbecken und WC
- Kunststoff-Isolierglasfenster 2023
- Ölzentralheizung von 2023
- Lagerabteil im Erdgeschoss und auf dem Dachboden
- Waschküche im Erdgeschoss
- Garage und Außenstellplatz können einzeln angemietet werden



Beschreibung

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im ersten Obergeschoss einer im Jahr 1991 errichteten, gepflegten Wohnanlage im Laufer Stadtteil Bullach. Der Zugang zur Wohneinheit erfolgt bequem und klassisch über das solide und ordentliche Treppenhaus der Anlage. Beim Betreten der Wohnung führt der Weg zunächst in einen zentralen Flurbereich, der als praktischer Verteiler fungiert und ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer. Durch großflächige Fensterelemente strömt viel natürliches Tageslicht in den Raum, wodurch ein helles und einladendes Raumgefühl entsteht. Die Küche ist separat angeordnet, die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Die privaten Rückzugsorte gliedern sich in ein geräumiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Home-Office nutzen lässt. Das Badezimmer ist als vollwertiges Tageslichtbad konzipiert. Es verfügt über ein eigenes Fenster zur optimalen Belüftung und ist sowohl mit einer Badewanne als auch mit einer separaten Dusche ausgestattet.

Alle Räume sind mit Kunststoff-Isolierglasfenstern inklusive Rollläden, die im Jahre 2023 erneuert wurden, ausgestattet.

Ein Stellplatz ist nicht im Kaufpreis enthalten. Eine Garage und ein Außenstellplatz auf dem Grundstück können angemietet werden.

Das Haus verfügt im Erdgeschoss über eine Waschküche und ein Lagerabteil sowie im Dachboden über eine weitere Lagerfläche.

Der Garten des Hauses dient in Teilen der Gemeinschaftsnutzung und darf nach Absprache in einzelnen Bereichen individuell gestaltet werden (z.B. Terrasse, Gemüsebeet, etc.). Ein vom Garten aus zugänglicher Abstellraum kann zusätzlich angemietet werden.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin.

Lage

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.

Der Ortsteil Bullach liegt ca. 6 km von der Stadt Lauf entfernt. Der in einer Geländemulde eingebettete Ort wird im Norden und Westen von zahlreichen Fischteichen begrenzt. Während der von September bis April andauernden Karpfensaison bilden diese einen wichtigen Wirtschaftsfaktor für das Dorf. Der Ortsname Bullach wurde von den umliegenden Buchenwäldern abgeleitet.













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.