Lauf an der Pegnitz

Quiet and central living directly on the Laufer Pegnitz meadows

Property ID: 25269019

PURCHASE PRICE: 289.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 76 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

At a glance

Property ID	25269019
Living Space	ca. 76 m²
Available from	01.11.2025
Floor	1
Rooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1996
Type of parking	1 x Underground car park

Purchase Price	289.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	14.06.2028

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	115.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1996

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

VON POLL IMMOBILIEN

Ihre Immobilienspezialisten

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 09187 - 92 83 01 0

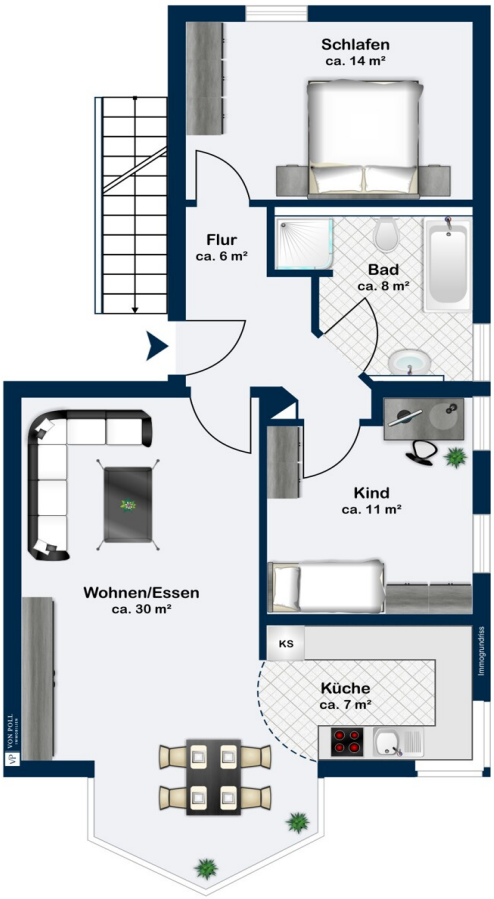
Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf
nuernberger-land@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberger-land*

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

The property

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

A first impression

This well-maintained 3-room apartment with approximately 76 m² of living space is located in a multi-family building constructed in 1996, characterized by its solid construction and modern amenities. The building is fully completed and heated by an efficient gas central heating system. The apartment boasts a practical floor plan that creates a pleasant living atmosphere and offers various possibilities for use. Upon entering the apartment, a central hallway provides easy access to all rooms. The spacious living and dining area is flooded with natural light and features high-quality, double-glazed PVC windows – some of which extend to the floor in the living area and have leaded glass panels. Exterior roller blinds in the living areas provide sun protection and privacy. Parquet flooring has been laid in the living room and bedrooms, creating a warm and inviting atmosphere. The open-plan, modern fitted kitchen is functionally equipped and directly adjacent to the living area. It offers ample storage space and all necessary appliances and, like the bathroom, features high-quality tiles. The bright bathroom features a bathtub, a separate shower, a sink, and a toilet. A window provides natural light and good ventilation. A separate basement storage unit offers additional storage space, for example, for seasonal items or household appliances. The apartment also includes cable TV and a reserved underground parking space, ensuring convenient and secure parking. The apartment is in excellent condition and has been regularly maintained. The fixtures and fittings meet a solid standard, providing a reliable foundation for comfortable living. The entire property is professionally managed. A caretaker service provides valuable assistance with grounds maintenance, garden upkeep, and snow removal. The monthly service charge of €440.00 covers all operating costs, property management, and the maintenance reserve fund. Whether as a new home for couples, small families, or singles, this apartment combines an attractive location with a well-designed layout and all the necessary amenities for everyday needs. Let us convince you of the advantages of this property during a personal viewing and arrange an appointment. We are happy to provide you with further information.

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Details of amenities

* Praktisch geschnittener Grundriss
* 2-fach-isolierverglaste Kunststoff-Fenster, teilw. bodentief mit Rollos, im Wohnbereich mit hochwertigen Bleiverglasungen
* Gaszentralheizung mit Niedertemperaturkessel
* Kabel-TV
* Fliesen in Küche und Bädern, sonst Parkettböden
* Tageslicht-Bad mit Wanne, Dusche, Waschbecken
* Küche mit offener Einbauküche und Waschmaschinen-Anschluss
* Kellerraum
* Tiefgaragenstellplatz gut anfahrbar

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einem herrlichem Grünstreifen direkt an den Pegnitzwiesen in ruhiger Lage. Bäume als natürliche Schattenspender grenzen an das Grundstück zur Pegnitz an. Trotz der ruhigen naturnahen Lage können Sie die historische Altstadt von Lauf innerhalb von wenigen Gehminuten erreichen

Lauf an der Pegnitz besticht durch seine ausgewogene demografische Struktur und eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre, die mit rund 26.000 Einwohnern ein lebendiges, zugleich überschaubares Umfeld schafft. Die Stadt überzeugt durch eine moderne Infrastruktur, die hochwertige Gesundheitsversorgung, vielfältige Bildungsmöglichkeiten und eine ausgezeichnete Anbindung an Nürnberg sowie die Autobahn A9 umfasst. Diese Kombination aus urbaner Nähe und naturnahem Wohnen macht Lauf zu einem idealen Ort für Familien, die Wert auf Sicherheit, Qualität und eine nachhaltige Lebensqualität legen.

Die familienfreundliche Umgebung von Lauf zeigt sich besonders in der Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Kindergärten wie das Kindernest am Eichenhain liegen nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt, während Grund- und Mittelschulen innerhalb von zehn bis fünfzehn Minuten erreichbar sind. Die Volkshochschule Unteres Pegnitztal bietet zudem vielfältige Weiterbildungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen, nur rund acht bis neun Minuten zu Fuß entfernt. Für Eltern bedeutet dies eine beruhigende Gewissheit, dass ihre Kinder in einer fördernden und gut erreichbaren Umgebung aufwachsen können.

Auch in puncto Gesundheit und Versorgung überzeugt Lauf mit einer Vielzahl an Ärzten, Apotheken und spezialisierten Praxen in unmittelbarer Nähe. Bereits nach einem einminütigen Spaziergang erreicht man die Praxis von Dr. Habib, und Kinderärzte sowie weitere Fachärzte sind in nur drei bis sechs Minuten fußläufig erreichbar. Die Stadtapotheke und weitere Apotheken sind ebenfalls in wenigen Minuten erreichbar, was gerade für Familien mit kleinen Kindern ein unschätzbarer Vorteil ist. Das nahegelegene Krankenhaus Lauf, nur etwa zwölf Minuten zu Fuß entfernt, rundet das umfassende Gesundheitsangebot ab und sorgt für ein sicheres Gefühl im Alltag.

Für die Freizeitgestaltung bietet Lauf zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportmöglichkeiten, die in wenigen Minuten erreichbar sind und Raum für gemeinsame Aktivitäten und Erholung schaffen. Der Barth-Park und weitere grüne Oasen laden zu entspannten Stunden im Freien ein, während vielfältige Sportangebote und Spielplätze

für Kinder und Jugendliche eine aktive Freizeitgestaltung ermöglichen. Auch gastronomisch ist die Stadt mit charmanten Cafés und familienfreundlichen Restaurants in unmittelbarer Nähe bestens aufgestellt, sodass gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Stunden unkompliziert genossen werden können.

Die hervorragende Verkehrsanbindung mit mehreren Busstationen in drei bis sechs Minuten Fußweg sowie den Bahnhöfen Lauf (rechts Pegnitz) und Lauf (links Pegnitz) in etwa acht bis neun Minuten Fußentfernung ermöglicht es Familien, flexibel und komfortabel den Alltag zu gestalten. Die Nähe zur Autobahn A9 gewährleistet zudem schnelle Verbindungen in die umliegenden Regionen.

Insgesamt bietet Lauf an der Pegnitz Familien ein harmonisches und sicheres Umfeld, in dem Kinder bestens gefördert werden und Eltern eine hohe Lebensqualität genießen können. Die Kombination aus moderner Infrastruktur, vielfältigen Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie naturnaher Erholung macht diesen Standort zu einer besonders attraktiven Wahl für Familien, die Wert auf eine zukunftsorientierte und vertrauensvolle Gemeinschaft legen.

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com