Lauf an der Pegnitz

Vie calme et centrale directement sur les prairies de Laufer Pegnitz

CODE DU BIEN: 25269019

PRIX D'ACHAT: 289.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 76 m^2 • **PIÈCES:** 3

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25269019
Surface habitable	ca. 76 m²
Disponible à partir du	01.11.2025
Etage	1
Pièces	3
Salles de bains	1
Année de construction	1996
Place de stationnement	1 x Parking souterrain

Prix d'achat	289.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz naturel lourd
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.06.2028

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	115.00 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1996

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

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

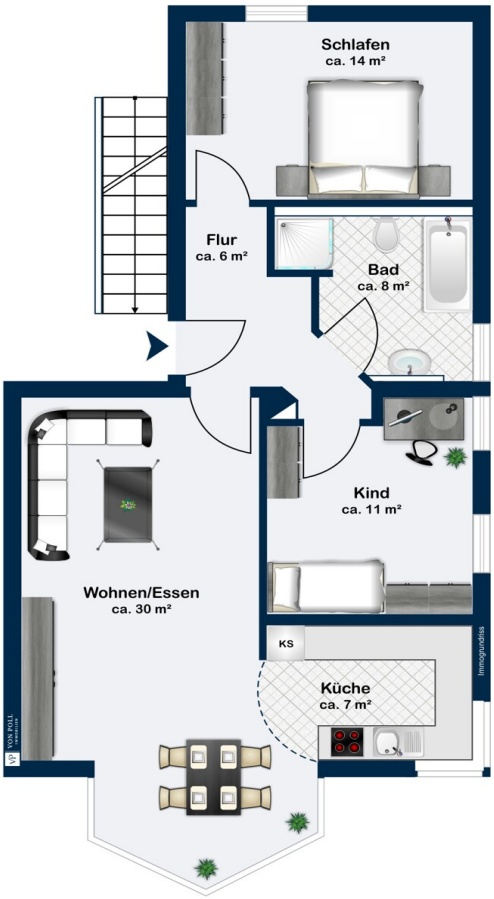
Partner-Shop Nürnberger Land | Bahnhofstraße 2 | 90518 Altdorf
nuernberger-land@von-poll.com | *www.von-poll.com/nuernberger-land*

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

La propriété

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Une première impression

Ce T4 bien entretenu, d'une surface habitable d'environ 76 m², se situe dans un immeuble collectif construit en 1996, réputé pour sa construction solide et ses équipements modernes. L'immeuble est entièrement fini et chauffé par un système de chauffage central au gaz performant. L'appartement bénéficie d'une distribution pratique qui crée une atmosphère de vie agréable et offre de multiples possibilités d'aménagement. Dès l'entrée, un hall central dessert facilement toutes les pièces. Le spacieux séjour/salle à manger, baigné de lumière naturelle, est doté de fenêtres PVC double vitrage de haute qualité, dont certaines descendent jusqu'au sol dans le séjour et sont équipées de vitraux. Des stores extérieurs dans les pièces de vie assurent protection solaire et intimité. Le parquet du séjour et des chambres crée une ambiance chaleureuse et accueillante. La cuisine américaine, moderne et fonctionnelle, est attenante au séjour. Elle offre de nombreux rangements et tous les appareils électroménagers nécessaires et, à l'instar de la salle de bains, est carrelée avec soin. La salle de bains, lumineuse, comprend une baignoire, une douche séparée, un lavabo et des toilettes. Une fenêtre apporte lumière naturelle et une bonne ventilation. Un espace de rangement indépendant au sous-sol offre un volume supplémentaire, idéal pour entreposer des articles saisonniers ou de l'électroménager. L'appartement comprend également la télévision par câble et une place de parking réservée en sous-sol, garantissant un stationnement pratique et sécurisé. En excellent état, l'appartement a été régulièrement entretenu. Les équipements et les finitions sont de qualité et offrent un cadre de vie confortable. La gestion de l'ensemble de la résidence est assurée par des professionnels. Un service de conciergerie prend en charge l'entretien des espaces verts, du jardin et le déneigement. Les charges mensuelles de 440 € couvrent l'ensemble des frais de fonctionnement, la gestion de l'immeuble et le fonds de réserve pour l'entretien. Que vous soyez un couple, une petite famille ou une personne seule, cet appartement allie un emplacement privilégié à un agencement bien pensé et à toutes les commodités nécessaires au quotidien. Nous vous invitons à découvrir tous les atouts de ce bien lors d'une visite et à prendre rendez-vous. Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Détails des commodités

* 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

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Matthias Bräunlein

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com