Lauf an der Pegnitz

Ruhiges und zentrales Wohnen direkt an den Laufer Pegnitzwiesen

??????? ????????: 25269019

???? ??????: 289.000 EUR • ?????????: ca. 76 m² • ???????: 3

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ??? ?????

??????? ????????	25269019
?????????	ca. 76 m²
?????????? ???	01.11.2025
??????	1
???????	3
????????	1
???? ??????????	1996
????? ??????????	1 x ??????? ????????

???? ??????	289.000 EUR
??????????	??????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	???? ?????? ?????
?????????? ????????????? ?????? ???	14.06.2028

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	115.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1996

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

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*

VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – *exklusiv* und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

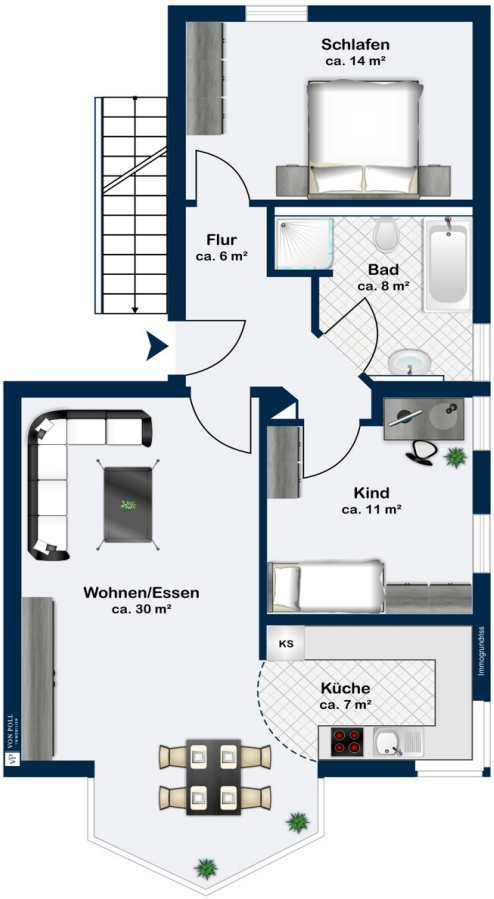
www.von-poll.com

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?? ???????

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

??? ????? ????????

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 76 m² befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1996, das sich durch eine solide Bauweise sowie eine zeitgemäße Ausstattung auszeichnet. Das Gebäude ist bereits vollständig fertiggestellt und wird durch eine effiziente Gaszentralheizung beheizt.

Die Wohnung überzeugt durch einen praktisch geschnittenen Grundriss, der eine angenehme Wohnatmosphäre schafft und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein zentraler Flur, von dem aus alle Räume bequem erreichbar sind. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und mit hochwertigen, 2-fach-isolierverglasten Kunststoff-Fenstern ausgestattet – im Wohnbereich teilweise bodentief und mit Bleiverglasungen versehen. Zusätzlich sorgen außenliegende Rollos in den Wohnräumen für Sonnenschutz und Privatsphäre.

Im Wohnzimmer sowie in den Schlafzimmern wurde Parkett verlegt, das für eine wohnliche Atmosphäre sorgt. Die offene, moderne Einbauküche ist funktional ausgestattet und grenzt direkt an den Wohnbereich an. Sie bietet ausreichend Stauraum sowie alle notwendigen Elektrogeräte und ist ebenso wie das Badezimmer mit hochwertigen Fliesen versehen.

Das Tageslicht-Bad verfügt über eine Badewanne, eine separate Dusche, Waschbecken und WC. Durch ein Fenster gelangt Tageslicht ins Bad, was für eine gute Belüftung sorgt. Ein separates Kellerabteil bietet nach Bedarf zusätzlichen Stauraum, beispielsweise für saisonale Gegenstände oder Haushaltsgeräte.

Zur Ausstattung der Wohnung gehören ferner Kabel-TV-Anschluss und ein fest zugeteilter Tiefgaragenstellplatz, der das Parken komfortabel und sicher macht. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und wurde stets regelmäßig instandgehalten. Die Ausstattungsqualität entspricht einem soliden Standard und bietet damit eine zuverlässige Grundlage für ein angenehmes Wohnen.

Das gesamte Anwesen wird durch eine professionelle Hausverwaltung betreut. In den alltäglichen Belangen leistet ein Hausmeister-Service wertvolle Dienste bei der Pflege der Außenanlage und Gartenpflege und Winterdienst
Im monatlichen Hausgeld von 440,00 € sind sämtliche laufende Kosten, Hausverwaltung samt Instandhaltungsrücklage enthalten.

Ob als neues Zuhause für Paare, kleine Familien oder Singles – diese Eigentumswohnung verbindet eine attraktive Lage mit einer durchdachten Raumaufteilung und allen notwendigen Ausstattungsmerkmalen für den täglichen Bedarf. Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorteilen dieser Immobilie überzeugen und vereinbaren Sie einen Termin. Wir stehen Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung.

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

????????????? ??? ???????

* 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

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Matthias Bräunlein

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com