Lauf an der Pegnitz

Csendes és központi élet közvetlenül a Laufer Pegnitz-réten

VP azonosító: 25269019

VÉTELÁR: 289.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 76 m^2 • **SZOBÁK:** 3

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Áttekintés

VP azonosító	25269019
Hasznos lakótér	ca. 76 m²
Az ingatlan elérheto	01.11.2025
Emelet	1
Szobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1996
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs

Vételár	289.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Nehéz földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.06.2028

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	115.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1996

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

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.

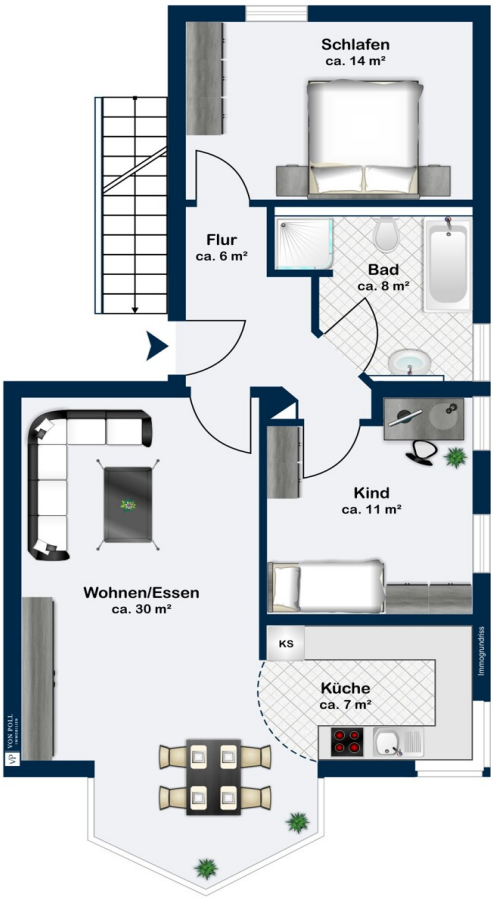
www.von-poll.com

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az ingatlan

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Az elso benyomás

Ez a jól karbantartott, körülbelül 76 m² lakóterületu, 3 szobás lakás egy 1996-ban épült társasházban található, amelyet masszív szerkezet és modern felszereltség jellemez. Az épület teljesen befejezett, futését hatékony gáz központi futés biztosítja. A lakás praktikus alaprajzzal büszkélkedhet, amely kellemes lakókörnyezetet teremt, és változatos felhasználási lehetoségeket kínál. A lakásba belépve egy központi eloszoba biztosítja a könnyu hozzáférést minden helyiséghez. A tágas nappali és étkezo természetes fénnyel teli, és kiváló minoségu, dupla üvegezésu PVC ablakokkal rendelkezik – amelyek közül néhány a nappaliban a padlóig ér, és ólomüveg panelekkel rendelkezik. A nappalikban külso rolók biztosítják a napvédelmet és a magánélet védelmét. A nappaliban és a hálószobákban parkettás padló található, ami meleg és hívogató légkört teremt. A nyitott teru, modern, beépített konyha funkcionálisan felszerelt, és közvetlenül a nappali mellett található. Boséges tárolóhelyet és minden szükséges készüléket kínál, és a fürdoszobához hasonlóan kiváló minoségu csempével burkolt. A világos fürdoszobában kád, külön zuhanyzó, mosdó és WC található. Az ablak természetes fényt és jó szellozést biztosít. Egy különálló pinceszinti tárolóegység további tárolási lehetoséget kínál például szezonális cikkek vagy háztartási gépek számára. A lakáshoz kábeltévé és egy foglalt földalatti parkolóhely is tartozik, amely kényelmes és biztonságos parkolást biztosít. A lakás kiváló állapotban van és rendszeresen karbantartották. A berendezési tárgyak és berendezések megfelelnek a szilárd szabványoknak, megbízható alapot teremtve a kényelmes élethez. Az egész ingatlant professzionálisan kezelik. A gondnoki szolgálat értékes segítséget nyújt a kert karbantartásában, karbantartásában és hóeltakarításában. A havi 440,00 eurós közös költség fedezi az összes üzemeltetési költséget, az ingatlankezelést és a karbantartási tartalékalapot. Akár új otthonról van szó párok, kis családok vagy egyedülállók számára, ez a lakás vonzó elhelyezkedést ötvöz a jól megtervezett elrendezéssel és a mindennapi szükségletek kielégítéséhez szükséges összes kényelemmel. Engedje meg, hogy személyes megtekintés során meggyozzük Önt az ingatlan elonyeirol, és idopontot egyeztessünk. Örömmel adunk további információkat.

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Részletes felszereltség

* 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

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Matthias Bräunlein

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com