

Lauf an der Pegnitz

## Vivere in modo tranquillo e centrale direttamente sui prati di Laufer Pegnitz

**Codice oggetto: 25269019**



**PREZZO D'ACQUISTO: 289.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 76 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25269019
Superficie netta	ca. 76 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	01.11.2025
Piano	1
Vani	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1996
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	289.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale pesante	Consumo finale di energia	115.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	14.06.2028	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1996

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



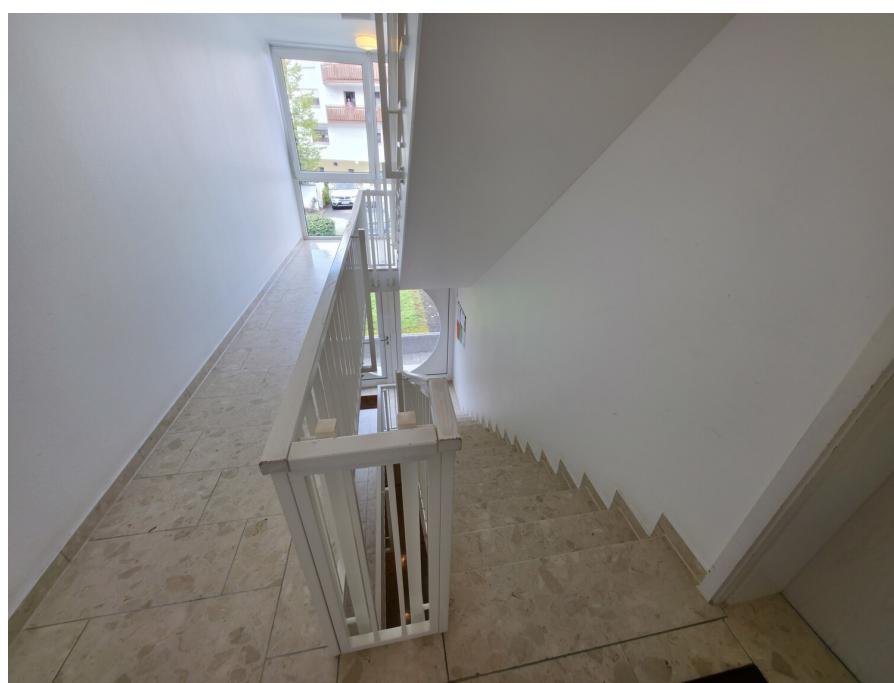
Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



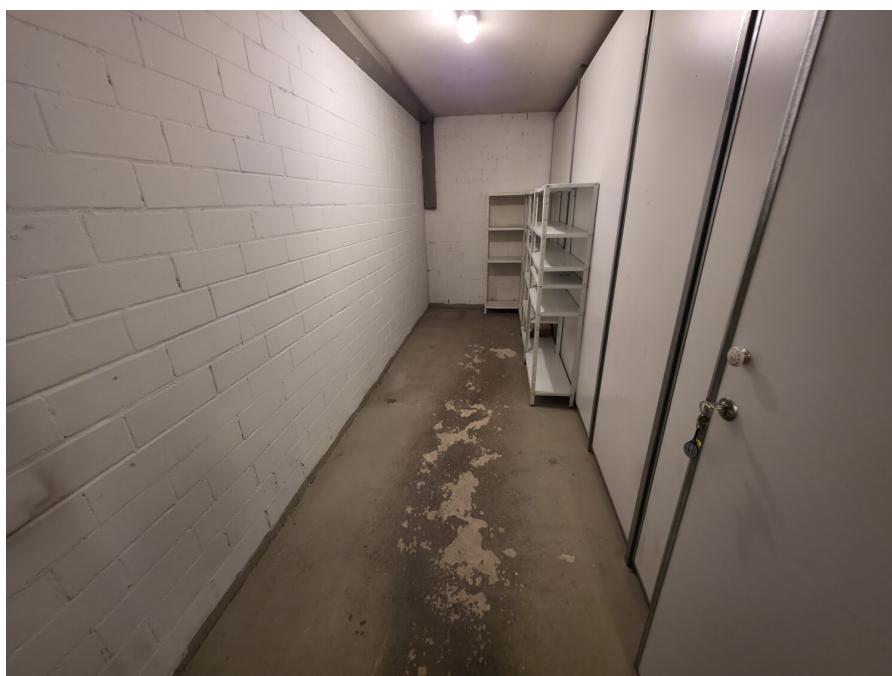
Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



### 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](http://www.von-poll.com/nuernberger-land)

**VP 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](http://www.von-poll.com)

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## La proprietà



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



VP VON POLL  
FINANCE

# Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

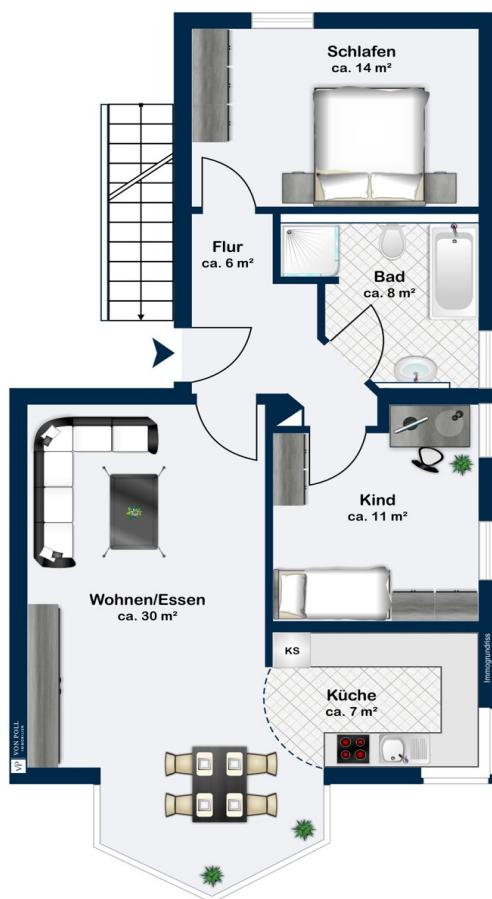
[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)

Finanzierung  
berechnen



Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## Una prima impressione

Questo appartamento di 3 locali ben tenuto, con una superficie abitabile di circa 76 m<sup>2</sup>, si trova in un edificio plurifamiliare costruito nel 1996, caratterizzato da una solida costruzione e da comfort moderni. L'edificio è completamente rifinito e riscaldato da un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gas. L'appartamento vanta una planimetria pratica che crea un'atmosfera piacevole e offre diverse possibilità di utilizzo. Entrando nell'appartamento, un corridoio centrale offre un facile accesso a tutte le stanze. L'ampia zona giorno e pranzo è inondata di luce naturale e dispone di finestre in PVC con doppi vetri di alta qualità, alcune delle quali si estendono fino al pavimento nella zona giorno e sono dotate di pannelli in vetro piombato. Le tende a rullo esterne nelle zone giorno offrono protezione dal sole e privacy. Il parquet è stato posato nel soggiorno e nelle camere da letto, creando un'atmosfera calda e accogliente. La moderna cucina open space è attrezzata in modo funzionale e adiacente alla zona giorno. Offre ampio spazio di stoccaggio e tutti gli elettrodomestici necessari e, come il bagno, è dotata di piastrelle di alta qualità. Il luminoso bagno è dotato di vasca, doccia separata, lavabo e WC. Una finestra garantisce luce naturale e una buona ventilazione. Un deposito separato nel seminterrato offre ulteriore spazio di stoccaggio, ad esempio per articoli stagionali o elettrodomestici. L'appartamento include anche una TV via cavo e un posto auto sotterraneo riservato, garantendo un parcheggio comodo e sicuro. L'appartamento è in ottime condizioni e ha ricevuto una manutenzione regolare. Gli impianti e gli accessori soddisfano elevati standard, fornendo una base affidabile per una vita confortevole. L'intera proprietà è gestita da professionisti. Un servizio di custode fornisce un prezioso supporto per la manutenzione del terreno, la cura del giardino e la rimozione della neve. Il costo mensile di 440,00 € copre tutti i costi di gestione, la gestione dell'immobile e il fondo di riserva per la manutenzione. Che si tratti di una nuova casa per coppie, piccole famiglie o single, questo appartamento combina una posizione attraente con una disposizione ben progettata e tutti i comfort necessari per le esigenze quotidiane. Lasciatevi convincere dei vantaggi di questa proprietà durante una visita di persona e fissate un appuntamento. Saremo lieti di fornirvi ulteriori informazioni.

**Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz**

## **Dettagli dei servizi**

- \* 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

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## Tutto sulla posizione

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 Stadtpothek 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.

**Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.6.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 115.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

Codice oggetto: 25269019 - 91207 Lauf an der Pegnitz

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Matthias Bräunlein

---

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf

Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0

E-Mail: [nuernberger-land@von-poll.com](mailto:nuernberger-land@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)