



91207 Lauf an der Pegnitz

Großzügiges 3-Familienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Ortslage



1.300.000 €

Kaufpreis

370 m²

Wohnfläche

723 m²

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Sparda ImmobilienWelt GmbH

Immo Haschke

Tel.: 017661949568

anfragen@spardaimmobilienvelt.com

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	370 m ²
Nutzfläche	190 m ²
Grundstücksfläche	723 m ²
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	4

Allgemeine Infos

verfügbar ab nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.300.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	26.10.2024
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	2003
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	98.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	C



Zustand

Baujahr	2003
Verkaufstatus	offen
Zustand	neuwertig



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Gehoben
Wintergarten	✓

Küche

Einbauküche	✓
offene Küche	✓

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

Beschreibung zur Ausstattung

- große Doppelgarage
- Außenstellplätze
- Werkstattraum
- Hobbyraum
- Tageslichtbäder
- Wintergarten
- Terrasse
- Balkon
- Loggia
- größtenteils elektrische Rollos



Beschreibung

Dieses neuwertige 3-Familienhaus wurde 2003 erbaut und verfügt über 3 hochwertig ausgestattete Wohnungen mit ca. 140 m² Wohnfläche im Erdgeschoss, ca. 140 m² im 1. Obergeschoss und ca. 90 m² im ausgebauten Dachgeschoss. Der Keller mit separatem Zugang hat einen großzügigen Hobbyraum mit Heizkörper und ausreichend Lagerflächen. Unter der übergroßen Doppelgarage befindet sich eine ca. 50 m² große Werkstatt mit Heizkörper und Telefonanschluss.

Die Erdgeschosswohnung mit 3 Zimmern ist aufgeteilt in ein großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen, einer offenen Küche, einem Büro oder Kinderzimmer sowie ein Schlafzimmer. Ein an das Wohnzimmer anschließender Wintergarten hat einen Zugang zum Garten. Das hell geflieste Tageslichtbad ist mit Dusche, Wanne, WC und zwei Waschbecken ausgestattet, das separate Gäste-WC hat ebenfalls ein Fenster. Die Küche ist mit einem Kunststoffboden, alle Wohnräume sind mit hochwertigen Teppichböden belegt.

Über das großzügige Treppenhaus erreichen sie das 1. Obergeschoss mit 3-Zimmern, einer Küche inkl. einer neuen Einbauküche mit sämtlichen Elektrogeräten sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum überdachten Balkon, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet, eine separate Gästetoilette ist wie im EG auch vorhanden. Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung mit Duschbad, Wohn- und Schlafzimmer sowie eine Küche. Vom Wohnzimmer aus kommt man über ein Zwischenzimmer auf die kleine Loggia.

Das gesamte Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand, die Rollläden sind überwiegend elektrisch, der Garten ist extensiv bepflanzt und bedarf nur geringer Pflege. Ein Gartenteich ist hinter dem Haus vorhanden. Durch die Hanglage ist der Keller mit größeren isolierverglasten Fenstern ausgestattet und bei Tag gut beleuchtet.

Lage

Das 3-Familienhaus befindet sich in Lauf- Neunhof in ruhiger Wohnlage. Neunhof ist ein Gemeindeteil von Lauf an der Pegnitz im Nürnberger Land. Der malerische Ort mit Fachwerkhäusern, einem Schloss sowie guter Gastronomie ist umgeben von Wiesen und Wäldern. Weiterhin befindet sich ein Bäcker und ein Kindergarten im Ort. Sie erreichen das 9 km entfernte Lauf an der Pegnitz über eine Landstraße mit Fahrradweg oder mit der Buslinie, die im Ort hält. Ausreichend Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung sind vorhanden wie z.B. Sportverein, Wanderwege sowie Radwanderwege.

Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 500 oder zuhause@spardaimmobilienvelt.de

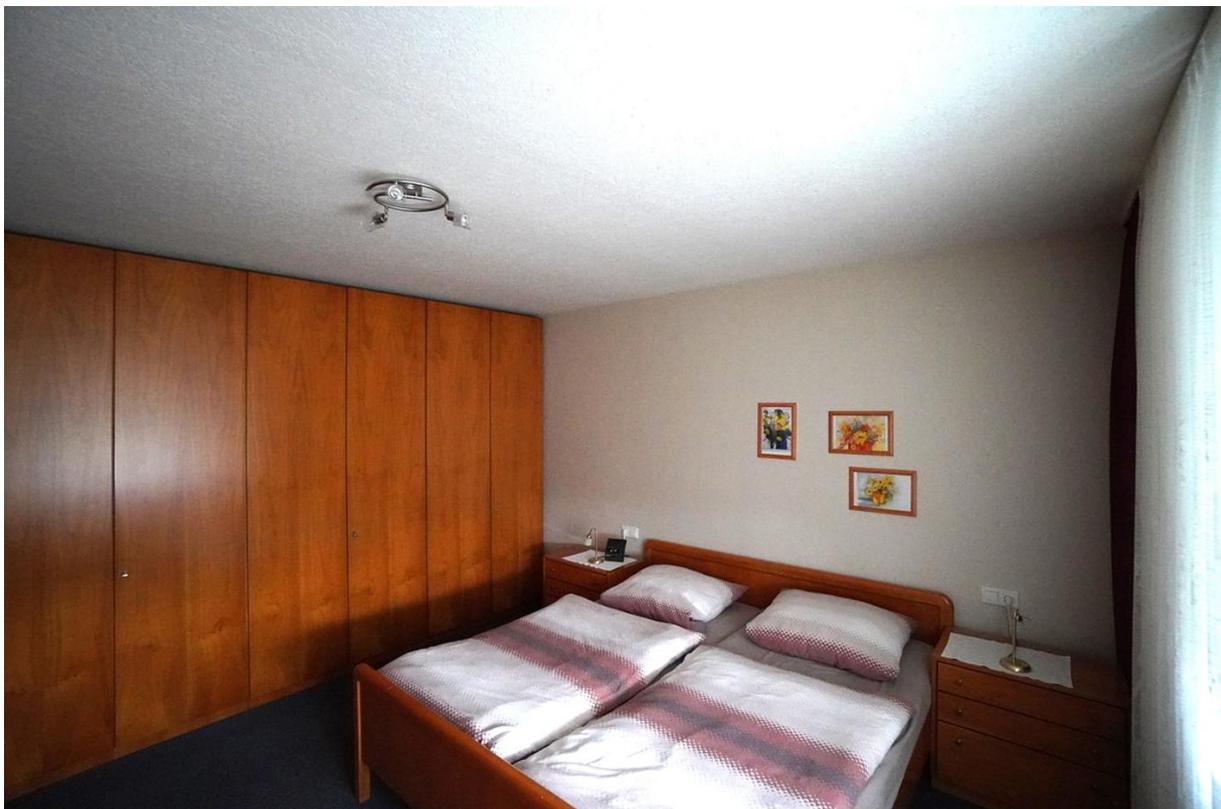
































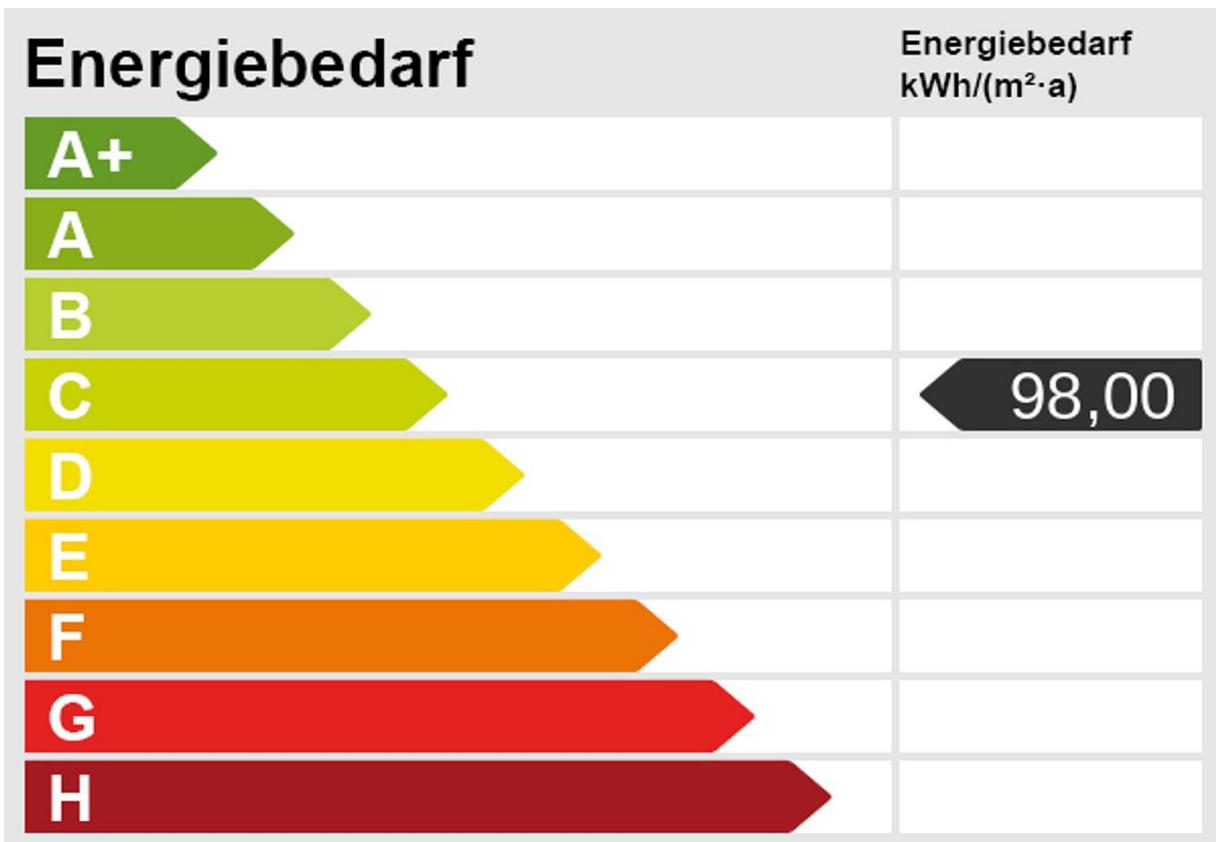
















Exposition, nicht maßstäblich