



## 91207 Lauf

# Historisches Ambiente: Gepflegte 3,5-Zimmer-Maisonette im denkmalgeschützten Anwesen von Lauf



**189.000 €**

Kaufpreis

**60,3 m²**

Wohnfläche

**3,5**

Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

## Flächen & Zimmer

|              |         |
|--------------|---------|
| Wohnfläche   | 60,3 m² |
| Zimmer       | 3,5     |
| Schlafzimmer | 2       |
| Badezimmer   | 1       |

## Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstelldatum             | 12.12.2024  |
| gültig bis                | 11.12.2034  |
| Primär-Energieträger      | Gas         |
| Wertklasse                | F           |
| Baujahr (Haus)            | 1905        |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 196,30      |

## Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 189.000 € |
| Hausgeld            | 316 €     |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57 %    |
| Mieteinnahmen ist   | 5.280 €   |

## Allgemeine Infos

|                  |   |
|------------------|---|
| vermietet        | ✓ |
| denkmalgeschützt | ✓ |



## Zustand

|                       |          |
|-----------------------|----------|
| letzte Modernisierung | 1990     |
| alter.alter_attr      | Altbau   |
| Verkaufstatus         | offen    |
| Zustand               | gepflegt |



## Ausstattung

| Bad            |   | Küche          |   |
|----------------|---|----------------|---|
| Wanne          | ✓ | Einbauküche    | ✓ |
| Fenster        | ✓ |                |   |
| Heizungsart    |   | Bodenbelag     |   |
| Zentralheizung | ✓ | Fliesen        | ✓ |
|                |   | Laminat        | ✓ |
| Befeuerung     |   | Bauweise       |   |
| Gas            | ✓ | Massivbauweise | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Wohnhaus bis 8 Einheiten
- oberste Etage
- S-Bahn-Anschluss
- Maisonettewohnung mit ca. 60,3 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer, verteilt auf 2. Obergeschoss und Dachgeschoss
- Denkmalgeschütztes Anwesen mit insgesamt 3 Wohnungen und 3 Gewerbeeinheiten
- aufwendige Kernsanierung des Gebäudes im Jahr 1990
- historische Passage mit Fachwerk und charaktervoller Holzterasse
- gepflegter Gesamtzustand
- Wohn- und Esszimmer mit offener Küche
- Einbauküche inklusive Waschmaschine
- Tageslichtbad mit Badewanne, Baujahr 1993
- Laminatböden in Wohn- und Schlafräumen, verlegt 2005
- gefliester Küchenbereich
- Holzfenster und Holztüren
- Gaszentralheizung, Baujahr 2010
- kein Aufzug
- kein Kelleranteil
- kein Stellplatz
- aktuell vermietet; Kaltmiete: 440,00 € zzgl. NK 220,00 € monatlich
- Hausgeld gesamt: 316,00 € monatlich



## Beschreibung

Die angebotene 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss eines denkmalgeschützten Anwesens in zentraler Lage von Lauf an der Pegnitz. Das Gebäude beherbergt insgesamt drei Wohnungen und drei Gewerbeeinheiten und wurde im Jahr 1990 aufwendig kernsaniert. Der Zugang erfolgt über eine historische Passage mit Fachwerkelementen und eine charaktervolle Holzterrasse, die dem Gebäude sein besonderes Ambiente verleiht. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die ca. 60,3 m<sup>2</sup> große Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auf der unteren Wohnebene liegen die Diele, das Tageslichtbad, ein Schlafzimmer sowie das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offen gestalteter Küche. Der Wohnbereich bietet Platz für unterschiedliche Möblierungsmöglichkeiten und verbindet Wohnen und Kochen auf kompakte Weise. Die offene Küche ist mit einer Einbauküche (inkl. Waschmaschine) ausgestattet. Die Belichtung der Räume erfolgt über Holzfenster, die sich in die historische Gebäudesubstanz einfügen. Eine moderne Treppe führt vom Wohnbereich in das Dachgeschoss.

Im Dachgeschoss stehen ein Arbeitszimmer sowie ein weiteres Schlafzimmer zur Verfügung. Das Arbeitszimmer ist als Durchgangszimmer angelegt und erschließt den angrenzenden Schlafbereich. Charaktervolle Holzbalken, die entsprechend den Vorgaben des Denkmalschutzes erhalten wurden, prägen das Erscheinungsbild der Maisonette und unterstreichen den historischen Charakter der Immobilie. Die Kombination aus der traditionellen Bausubstanz und den vorhandenen Ausstattungsdetails verleiht der Wohnung eine individuelle Raumwirkung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und stammt aus dem Jahr 1993. Die Küche und die Diele sind gefliest. In den Wohn- und Schlafräumen wurden im Jahr 2005 Laminatböden verlegt. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2010.

Die Wohnung ist derzeit vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 440,00 €, die monatlichen Nebenkostenvorauszahlungen belaufen sich auf 220,00 €. Ein eigener Kelleranteil sowie ein Stellplatz sind nicht vorhanden.

## Lage

Die Maisonettewohnung befindet sich in zentraler Lage von Lauf an der Pegnitz. Die historische Stadt mit ihrer gut erhaltenen Altstadt, den Fachwerkhäusern und dem vielfältigen Einzelhandel bietet eine attraktive Mischung aus urbaner Infrastruktur und kleinstädtischem Flair. Zahlreiche Geschäfte, Cafés, Restaurants und Dienstleistungen sind im Stadtgebiet vorhanden und bequem zu Fuß erreichbar.

Lauf verfügt über eine gute Verkehrsanbindung an die umliegenden Städte. Über die Bundesstraßen und die nahegelegene Autobahn A9 sind Nürnberg und die angrenzenden Gemeinden gut erreichbar. Der Bahnhof Lauf (links der Pegnitz) bietet Anschluss an das regionale Bahnnetz. Darüber hinaus sorgen Busverbindungen für die Anbindung an die umliegenden Ortsteile und Nachbargemeinden.

Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte zur Verfügung. Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens sind im Stadtgebiet angesiedelt.

Auch der Freizeitwert ist durch die Lage an der Pegnitz und die landschaftlich reizvolle Umgebung des Nürnberger Landes geprägt. Spazier- und Radwege entlang des Flusses sowie die nahegelegenen Wald- und Naherholungsgebiete bieten Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Grünen. Die Kombination aus historischer Altstadt, vorhandener Infrastruktur und der Nähe zur Metropolregion Nürnberg prägt den Standort.





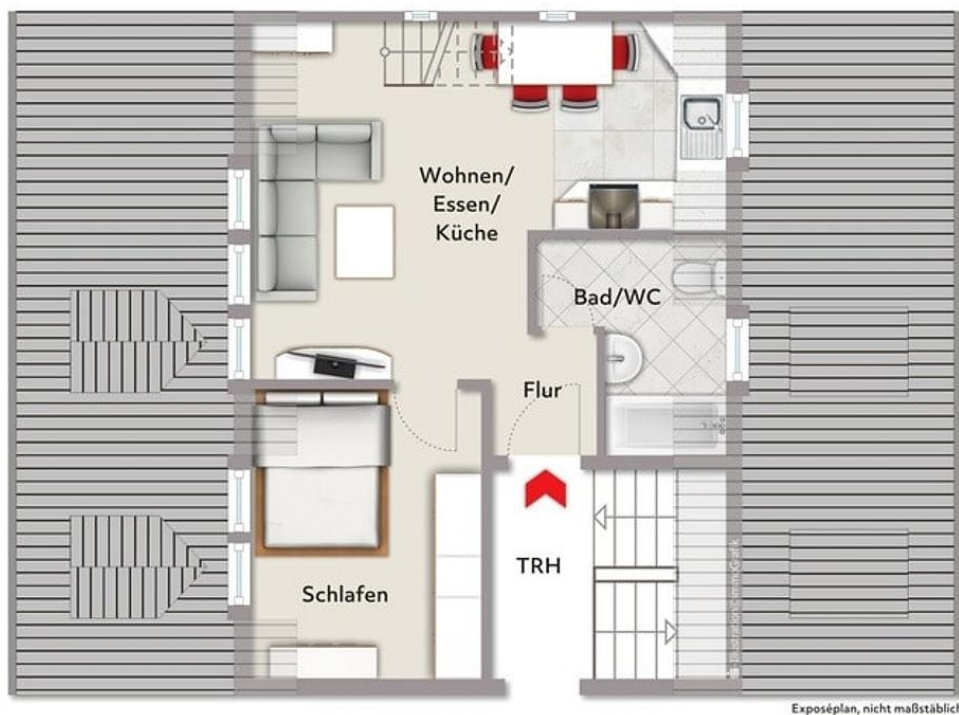


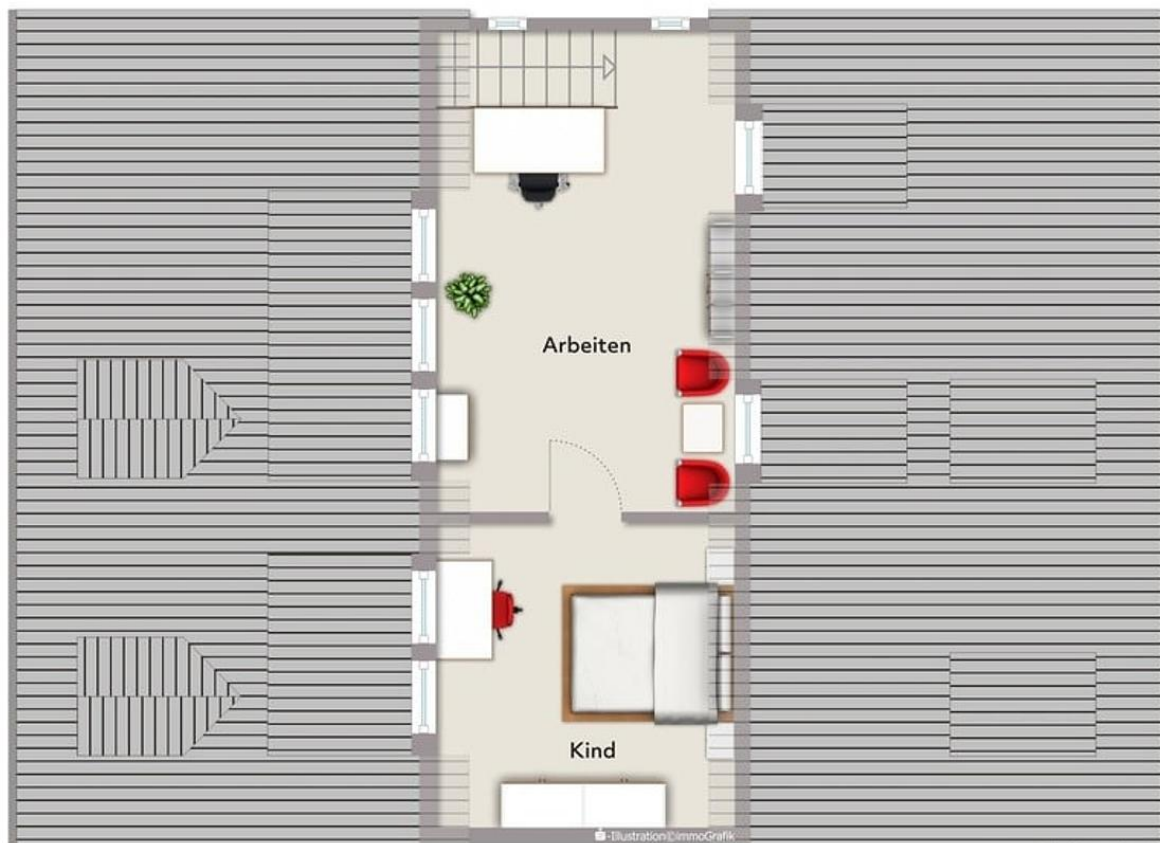












Exposéplan, nicht maßstäblich



# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region

... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert

... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten

... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

