## 91207 Lauf an der Pegnitz

# 4-Zimmer-Maisonette Wohnung direkt in der Altstadt von Lauf




**1.240 €**
Kaltmiete

**113 m²**
Wohnfläche

**4**
Zimmer

## Ihr Ansprechpartner

**REMAX Servicepartner**
Tobias Treiber
Tel.: 00499112552280
tobias.treiber@remax.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 113 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Balkone / Terrassen | 2 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 1958 |
| Zustand | teil- / vollsaniert |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaltmiete | 1.240 € |
| Warmmiete | 1.560 € |
| Nebenkosten | 320 € |
| Kaution | 3.720 € |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 1958 |

## Ausstattung

| Heizungsart | | Befeuerung | |
|---|---|---|---|
| Zentralheizung | ✓ | Gas | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ | | |

### Beschreibung zur Ausstattung

Die Wohnung ist wie folgt ausgestattet:

- 2 geräumige Terrassen
- Fußbodenheizung im 1. OG
- hochwertige Böden
- Badezimmer modern gefliest
- zum Teil bodentiefe Fenster
- großzügige Wendeltreppe in den Studiobereich
- 3-fach verglaste Kunststofffenster

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von der tollen Wohnung. Anfragen und Terminvereinbarung bitte ausschließlich über das Kontaktformular.

## Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlage und einen Selbstauskunftsbogen als Download Link zugeschickt.

Modern und hochwertig direkt in der Laufer Altstadt! Die Wohnung befindet sich direkt neben dem "Barth Park" an der Pegnitz  in zentraler Lage. Das Wohnhaus ist neu errichtet.  Zur Wohnung selbst gehören zwei große Terrassen mit Südausrichtung. Die 4 Zimmer verteilen sich auf zwei Ebenen.

Es liegt ein Bedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis  26.08.2028.
Baujahr lt. Energieausweis: 1958, Umbaumaßnahmen 2017/2018.
Der Energiebedarf beträgt 69,00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas
Die Energieeffizienzklasse ist "B"

Ihr RE/MAX-Makler ist ausgebildeter und zertifizierter Modernisierungsberater. Wir können Ihnen aufgrund dieser Zusatzqualifikation bei Fragen zu Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen kompetente Auskünfte erteilen.
Dies beginnt bei einer einfachen Handwerkerempfehlung und geht bis zur Erstellung kompletter Bauablaufpläne einschließlich verbindlicher Kostenermittlung und Fördermittelservice. Nutzen Sie unser KnowHow und unsere Bau-Netzwerke zu Ihrem geldwerten Vorteil !

## Lage

Die Kreisstadt des Nürnberger Landes zählt ca. 28.000 Einwohner und liegt im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Nach Nürnberg sind es ca. 17 Kilometer. Die sehenswerte Altstadt mit, „altem“ Rathaus und historischem Marktplatz, ist von Resten der ehemaligen Stadtbefestigung mit zwei Toren und einer Eckbastion umgeben. Die Kaiserburg auf einer Pegnitzinsel birgt den bedeutsamen Wappensaal. Das malerische Dehnberger Hof Theater ist kultureller Mittelpunkt der Region.

Zahlreiche Vereine, Historische Sehenswürdigkeiten, Kulturelle Einrichtungen mit einem großen Freizeitangebot gepaart mit einer sehr guten Wirtschaft und Infrastruktur machen den Wohnstandort Lauf an der Pegnitz zum beliebten Wohnerlebnis für Jung und Alt.

Neben fünf Grundschulen und zwei Mittelschulen verfügt die Stadt über eine Realschule und ein Gymnasium. Ebenfalls zum Bildungsangebot gehören eine Montessori-Schule , eine dreistufige Wirtschaftsschule, die Berufsschule Nürnberger Land, die Fachoberschule Nürnberger Land sowie eine Berufsfachschule für Rettungsassistenten.

Seit Dezember 2010 verkehrt die S-Bahnlinie 1 sowohl über Hersbruck (links Pegnitz) nach Hartmannshof als auch über Nürnberg Hbf nach Bamberg. Der Bahnhof rechts der Pegnitz ist Haltepunkt der Regionalbahnen R3 nach Neuhaus (Pegnitz) und R31 nach Simmelsdorf-Hüttenbach.

Neben dem Bahnanschluss verfügt Lauf über mehrere Stadtbuslinien, die alle 29 Ortsteile mit der Innenstadt und den Bahnhöfen verbindet.

Mit den Autobahnanschlussstellen Lauf/Hersbruck und Lauf der BAB 9 München-Nürnberg-Berlin ist die Stadt an das Fernstraßennetz gut angebunden.

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.8.2028.
Endenergiebedarf beträgt 69.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Angebot erfolgt gemäß der uns vom Eigentümer erteilten Informationen, jedoch ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit. Schadensersatzansprüche sind uns gegenüber, auch bei eigenen Fehlern, mit Ausnahme von grob fahrlässigem oder vorsätzlichem Verhalten, ausgeschlossen. Eine Weitergabe an Dritte ist nicht gestattet. Jeder RE/MAX- Franchise- und Lizenznehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

**********
Wir bieten an unseren Top-Standorten Stein, Nürnberg, Fürth, Schwabach und Ansbach jeweils 1-2 motivierten Immobilienmakler(innen) die Chance zum Einstieg bei der Nr. 1 im weltweiten Immobilienmarkt.
Quereinstieg über Ausbildung an unserer Akademie mit IHK-Abschluss möglich.
Senden Sie uns Ihre Kurzbewerbung an: patricia.potrafke@remax.de

**********
Sie müssen erst noch Ihre aktuelle Immobilie verkaufen, bevor Sie über einen Umzug nachdenken können? Kein Problem, kontaktieren Sie uns. Wir sorgen für einen reibungslosen Übergang.
LEBENSRÄUME, LEBENSTRÄUME. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur Größe und Preis. Letztendlich ist es eine Herzensangelegenheit. Menschen finden ihr neues Zuhause ... das hat mehr als nur mit nackten Zahlen zu tun. Deshalb nennen meine Kollegen und ich von RE/MAX Immobilien den Besichtigungstermin auch gerne den Verliebungstermin. Vielleicht gehört auch das zu unserer Arbeit: Es ist ein bisschen die eines Hochzeitsplaners. Wir bringen zwei Parteien zusammen, den Käufer und den Verkäufer. Und wir wollen, dass es ein Happy End für beide Seiten wird. Dafür tun wir unser Bestes!
Und so möchten wir Ihnen, sowohl als Suchender, und auch als Eigentümer ... das gute Gefühl von Ehrlichkeit und Transparenz vermitteln.


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion






RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion


Capital
MAKLER-KOMPASS
WOHNEN
Top Makler Nürnberg
Höchstnote für
REMAX Servicepartner
Quelle: IIB Institut
In der Studie: 4.511 Makler
Heft 10/26
Gültig bis: 10/27