



91207 Lauf an der Pegnitz

Ein Zuhause mit Zukunft – innen gepflegt, außen modernisiert



549.000 €

Kaufpreis

122,39 m²

Wohnfläche

421,13 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Immobilien

Dominik Dietrich

Tel.: 004991125522826

dominik.dietrich@remax.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	122,39 m ²
Grundstücksfläche	421,13 m ²
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	549.000 €
Aussen-Courtage	3,57% Provision

Energieausweis

Baujahr (Haus)	1981
----------------	------

Zustand

Baujahr	1981
Zustand	modernisiert



Ausstattung

Allgemein

Kamin ✓

Heizungsart

Ofen ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Küche

Einbauküche ✓

Befeuerung

Öl ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- 5 Zimmer auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- Erdgeschoss mit separater Küche, Wohn und Essbereich, Flur und Gäste WC
- 1. Obergeschoss mit Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Flur und Badezimmer
- 2. Obergeschoss mit weiterem Schlafzimmer und Badezimmer
- Tageslichtbäder im Obergeschoss und Dachgeschoss durch Dachflächenfenster
- 2 Badezimmer, jeweils mit Dusche
- Zusätzliches Gäste WC im Erdgeschoss
- Einbauleuchten und Deckenspot in den Bädern
- großformatige Fliesen in Flur und Küche
- Fliesen im Wohn und Essbereich
- Teppichboden in Schlaf und Kinderzimmern
- Fliesen in den Sanitärbereichen
- Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Großes Fensterband im Kinderzimmer für gute Belichtung
- Einbauküche, viel Stauraum in Holzfronten
- Innentüren in Holzoptik
- Eingangsbereich mit Windfang
- Wohnbereich mit direktem Zugang zur Terrasse



Beschreibung

Liebe(r) Interessent(in), nach Erhalt Ihrer Anfrage bekommen Sie ca. 15 Minuten später, das Exposé mit den aussagekräftigen Objektunterlagen und einen virtuellen 360° Rundgang als Download Link zugeschickt.

Dieses gepflegte Reihenendhaus aus dem Jahr 1983 bietet mit ca. 122 m² Wohnfläche, 5 Zimmern und einem ca. 421 m² großen Grundstück ein ideales Zuhause für Familien.

Die Immobilie wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert, mit Schwerpunkt auf Energieeffizienz und Haustechnik.

2017 wurden das Dach inklusive Wärmedämmung sowie die Außenwände gedämmt. Die Fenster wurden 2013 überwiegend erneuert, ebenso wurde in diesem Jahr ein Kachelofen eingebaut. Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2004.

Im Jahr 2015 erfolgte zudem die überwiegende Modernisierung der Bäder sowie des Innenausbaus (u. a. Decken und Fußböden).

Dank dieser Maßnahmen präsentiert sich das Haus heute in einem zeitgemäßen, energetisch sehr guten Zustand und bietet hohen Wohnkomfort.

Es liegt ein Verbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 02.12.2035.

Baujahr lt. Energieausweis: 1981

Energieverbrauch beträgt 12,26 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Heizöl und Stückholz.

Die Energieeffizienzklasse ist "A+".

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 Lage im Laufer Ortsteil Rudolfshof verbindet ein angenehm ruhiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag. In der direkten Umgebung prägen Wohnstraßen und viel Grün das Bild, was gerade mit Kindern ein entspanntes Ankommen ermöglicht.

Alltag und Versorgung:

Für die täglichen Besorgungen liegt ein Supermarkt in der Nähe, sodass Einkäufe unkompliziert erledigt sind. Auch die medizinische Grundversorgung ist gut erreichbar, was im Familienalltag spürbar entlastet.

Kinder und Freizeit:

Besonders familienfreundlich ist das Angebot rund um Betreuung, Schule und Spielen. Eine Grundschule befindet sich in unmittelbarer Nähe. Zwei Spielplätze liegen ebenfalls nah, sodass spontane Nachmittage an der frischen Luft ohne großen Aufwand möglich sind. Wer Bewegung und Vereinsleben schätzt, findet ebenfalls mehrere Sportstätte in der Umgebung.

Mobilität und Anbindung:

Die nächste Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, eine weitere Haltestelle liegt ebenfalls in der



Nähe. Damit sind Wege innerhalb von Lauf und in die Nachbarorte gut planbar. Für Autofahrer ist die Anbindung an die A9 in wenigen Minuten erreichbar, was Pendeln Richtung Nürnberg und in die Region erleichtert. Der Flughafen Nürnberg ist mit dem Auto in etwa 30 Minuten erreichbar.

Umfeld und Lebensgefühl:

Rudolfshof gilt als gewachsener, grüner Stadtteil am Rand von Lauf. Die Kombination aus kurzen Wegen zu Schule, Spielplätzen und Nahversorgung sowie einer insgesamt entspannten Wohnatmosphäre macht die Lage besonders alltagstauglich.

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 2.12.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 12.26 kWh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.

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. LEBENSÄUERE, LEBENSÄUERE. Denn der Kauf einer Wohnung oder eines Hauses ist mehr als nur GröÖe 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.









Capital

MAKLER-KOMPASS
WOHNEN

Top-Makler Nürnberg

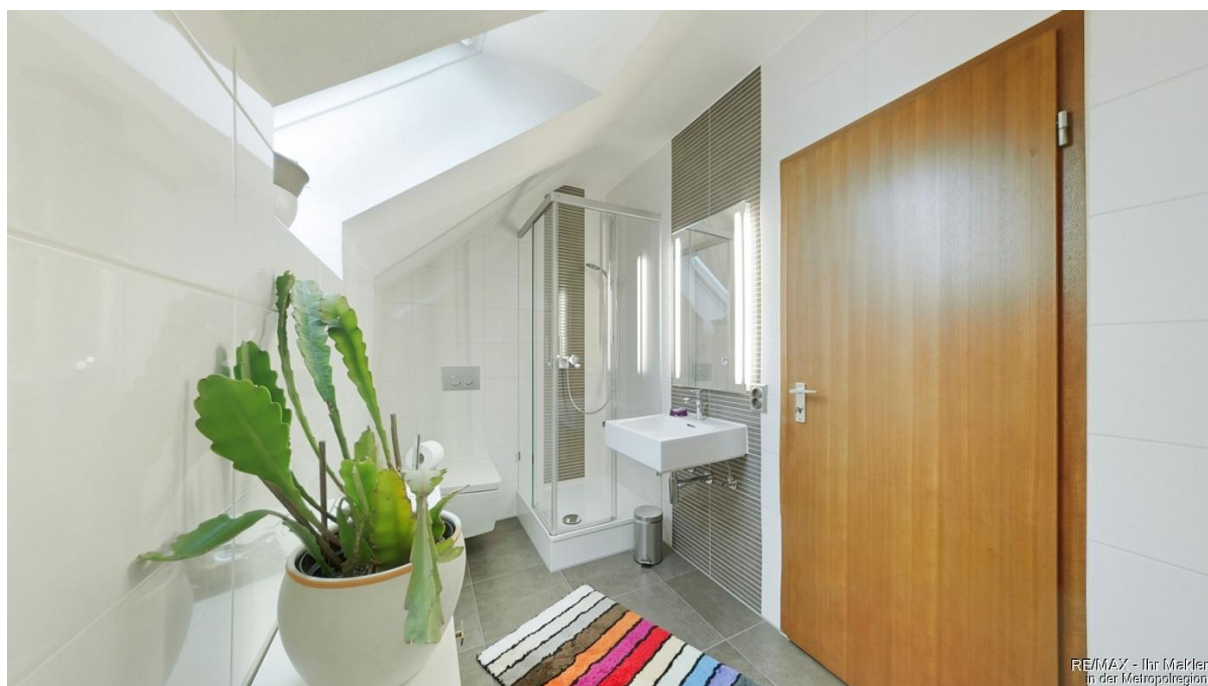
★★★★★

Höchstnote für
RE/MAX Immobilien

Quelle: IIB Institut
IM TEST: 4.288 Makler

HEFT 10/25
GÜLTIG BIS: 10/26

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

In Immobilien weltweit die Nummer 1

**Sie kennen jemanden, der eine Immobilie
zu vermieten oder verkaufen hat?**

Jeder erfolgreiche Hinweis wird belohnt.



Rufen Sie uns an.

Tel. 0173 / 80 171 94

RE/MAX Immobilien
Dominik Dietrich
Hauptstraße 11, 90547 Stein
remax-stein.de

RE/MAX - Ihr Makler
in der Metropolregion