



## 91207 Lauf an der Pegnitz

HEGERICH: Großzügige 2-Zimmer-Etagenwohnung in schöner Lage von Lauf!



**245.000 €**

Kaufpreis

**72 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**HEGERICH**  
IMMOBILIEN



### Ihr Ansprechpartner

**Hegerich Immobilien GmbH**

Charlotte Link

Tel.: 09111316050

cl@hegerich-immobilien.de

### Flächen & Zimmer

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Wohnfläche               | 72 m <sup>2</sup> |
| Zimmer                   | 2                 |
| Schlafzimmer             | 1                 |
| Badezimmer               | 1                 |
| Balkone / Terrassen      | 1                 |
| Balkon / Terrassenfläche | 7 m <sup>2</sup>  |
| Stellplätze              | 1                 |

### Preise & Kosten

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Kaufpreis           | 245.000 € |
| Hausgeld            | 313,92 €  |
| provisionspflichtig | ✓         |
| Aussen-Courtage     | 3,57      |

### Energieausweis

|                          |             |
|--------------------------|-------------|
| Art                      | Verbrauch   |
| Ausstellldatum           | 06.04.2018  |
| gültig bis               | 05.04.2028  |
| Gebäudeart               | Wohngebäude |
| Baujahr (Haus)           | 1990        |
| Wertklasse               | E           |
| Energieverbrauchkennwert | 153,8       |
| Primär-Energieträger     | Gas         |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1990     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Abstellraum            | ✓        |

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
| Parkett | ✓ |

### Heizungsart

|                |   |
|----------------|---|
| Zentralheizung | ✓ |
|----------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### Stellplatzart

|             |   |
|-------------|---|
| Tief-Garage | ✓ |
|-------------|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

## Beschreibung zur Ausstattung

- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Großzügiger Schnitt
- Balkon
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz



## Beschreibung

Diese charmante Etagenwohnung im 1. Obergeschoss bietet auf rund 72 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables und gepflegtes Zuhause. Die 2-Zimmer-Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne und überzeugt durch eine gut durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Wohnkomfort harmonisch miteinander verbindet. Jeder Raum ist hell und freundlich gestaltet und bietet ausreichend Platz, um persönliche Wohnideen umzusetzen und ein gemütliches, wohnliches Ambiente zu schaffen.

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist und sofort genutzt werden kann. Ein echtes Highlight ist der Balkon, der einen gemütlichen Rückzugsort im Freien bietet. Ob für entspannte Morgenstunden mit Kaffee, gemütliche Abende oder frische Luft zwischendurch – der Balkon erweitert den Wohnraum auf charmante Weise und sorgt für eine angenehme Atmosphäre.

Zusätzlichen Stauraum bietet das Kellerabteil, das ideal für Vorräte, Haushaltsgeräte oder saisonale Gegenstände genutzt werden kann. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls im Angebot enthalten und ermöglicht komfortables Parken direkt am Haus. Ein weiterer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Platz und erleichtert die Organisation im Alltag.

Die Wohnung eignet sich hervorragend für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gepflegte, funktionale und sofort bezugsfertige Immobilie suchen. Mit ihrem durchdachten Grundriss, der Einbauküche, dem Balkon als Highlight, dem eigenen Tiefgaragenstellplatz und zusätzlichem Stauraum bietet sie eine solide Grundlage für komfortables Wohnen und ein angenehmes, individuelles Zuhause, das sofort bezogen und genossen werden kann.

## Lage

Die Christof-Döring-Straße 6 liegt in einer ruhigen, gepflegten Wohngegend im Laufer Ortsteil Heuchling, der zu den gefragtesten Adressen der Stadt zählt. Das Umfeld ist geprägt von ansprechenden Ein- und Zweifamilienhäusern, gepflegten Grundstücken und einer angenehmen, harmonischen Nachbarschaft. Die Straße selbst ist wenig befahren und bietet dadurch ein hohes Maß an Wohnqualität, besonders für Familien und alle, die ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld schätzen. Gleichzeitig profitiert der Standort von einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung.

In fußläufiger Entfernung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken sowie kleinere Dienstleister. Mehrere Kindergärten und Schulen – sowohl Grund- als auch weiterführende Schulen – sind auf kurzem Weg erreichbar und sorgen für eine komfortable Alltagssituation für Familien. Die historische Laufer Altstadt mit ihren charmannten Gassen, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist mit dem Fahrrad oder dem Auto in wenigen Minuten zu erreichen und bietet ein attraktives Umfeld für Freizeit und Begegnung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen liegen in der Nähe, und der Bahnhof Lauf-Heuchling ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Nürnberg und in das gesamte Nürnberger Land. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal – über die B14 und die nahe A9 gelangt man in kurzer Zeit in die Nürnberger Innenstadt oder zu überregionalen Zielen.

Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazierwege und die naturnahe Umgebung rund um Pegnitz und Moritzberg zu Erholung, Sport und Freizeitaktivitäten ein. Damit vereint die Lage der Christof-Döring-Straße 6 eine perfekte Mischung aus städtischer Nähe, guter Infrastruktur und hohem Freizeitwert – ideal für alle, die komfortables und entspanntes Wohnen in einer der attraktivsten Wohnlagen Laufs suchen.



## Sonstige Angaben

Ihr Vertriebsteam der Hegerich Immobilien GmbH steht Ihnen zur Beantwortung Ihrer Fragen oder zur Vereinbarung eines Beratungstermins jederzeit gerne zur Verfügung.

Trotz sorgfältiger Aufarbeitung und regelmäßiger Prüfung der Daten und Unterlagen übernehmen wir keine Haftung für die Richtigkeit der Angaben.

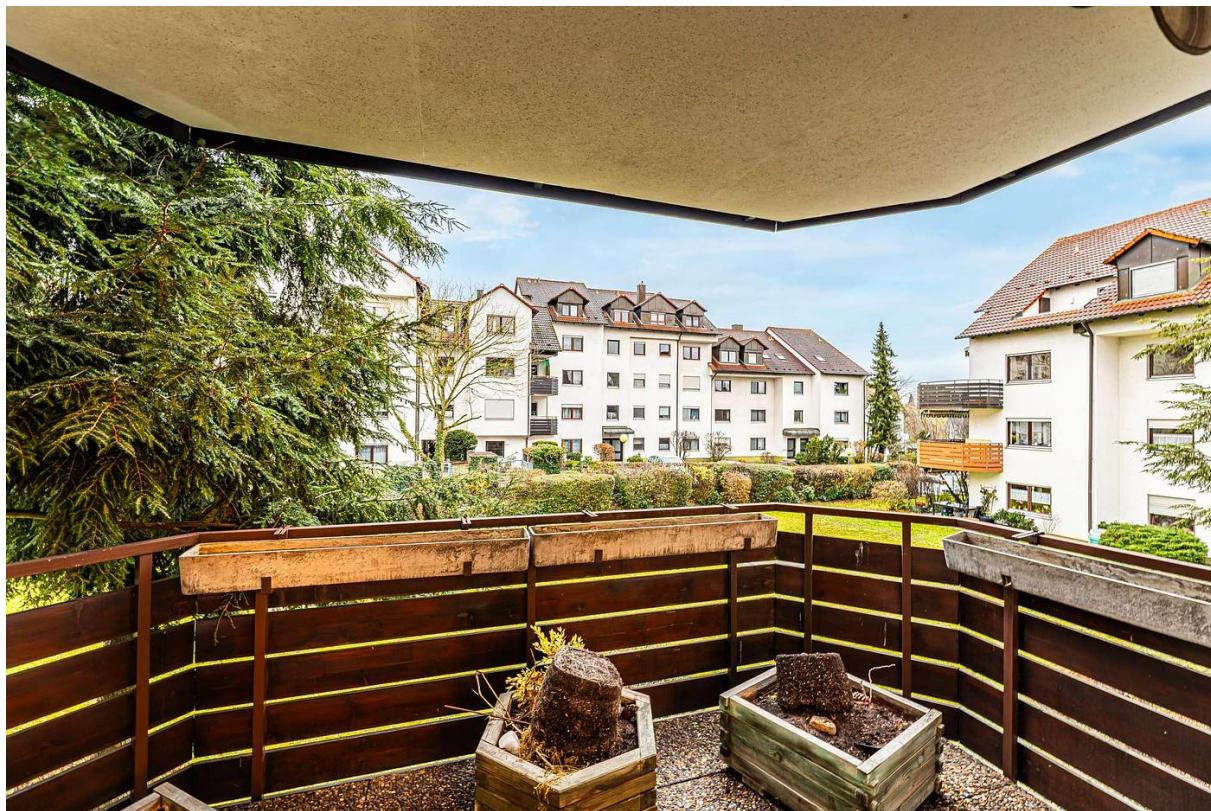
Unser vollständiges Immobilienangebot sowie weitere Informationen rund um die Immobilie finden Sie auf unserer Webseite.

Gerne unterstützen wir Sie auch beim Verkauf oder bei der Vermietung Ihrer Immobilie.  
Kontaktieren Sie uns unter der Tel. 0911 131 605 0 oder besuchen Sie unsere Homepage [www.hegerich-immobilien.de](http://www.hegerich-immobilien.de).

**SIE MÖCHTEN WISSEN, WAS IHRE IMMOBILIE WERT IST?**

Berechnen Sie auf nachfolgendem Link selbst einen eventuellen Verkaufs- oder Mietpreis Ihres Objekts!

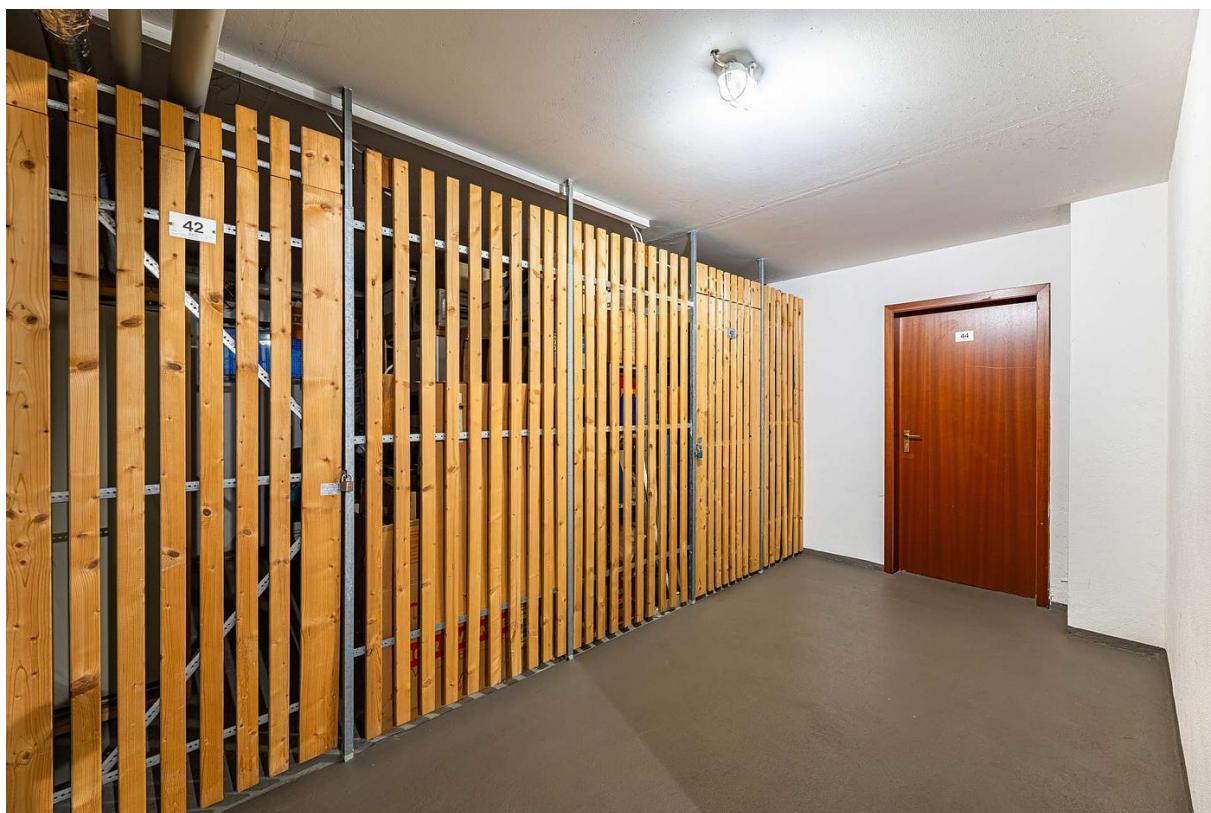
- Ergebnisbericht umgehend per E-Mail
- Kostenlos und unverbindlich
- Wissenschaftlich fundiert
- [www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse](http://www.hegerich-immobilien.de/wertanalyse)











Exposéplan, nicht maßstäblich