

# Nah an Pegnitz & Altstadt: 1- bis 2-Familienhaus mit vielen Möglichkeiten in Lauf

91207 Lauf, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4673



Wohnfläche ca.: **126 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **126 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **468.000  
EUR**



## Nah an Pegnitz & Altstadt: 1- bis 2-Familienhaus mit vielen Möglichkeiten in Lauf

Objekt ID	N4673
Objekttyp	Haus
Adresse	91207 Lauf
Wohnfläche ca.	126 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	450 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	126 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Baujahr	1930
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Garage, Laminatboden, Tageslichtbad, Teilunterkellert
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 2,975 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	468.000,00
Kaufpreis	468.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das renovierungsbedürftige 2-Familienhaus, das seinen Ursprung im Jahr 1930 hat (massive Um- und Anbauten im Jahr 1966), kann viele Geschichten erzählen. Es bietet Ihnen Dank einer zweckmäßigen und schönen Raumaufteilung Platz für die ganze Familie. Der geschützte und schön eingewachsene Garten umschließt diese besondere Immobilie.

Sie betreten das Haus über den Windfang mit angeschlossenem Treppenhaus, hier findet sich Platz für eine Garderobe. Von hier gelangen Sie in ein Tageslichtbad mit Wanne sowie den inneren Flurbereich der unteren Wohnebene. Hier erwartet sie ein Kaminofen, der für angenehme Wärme sorgt. Der angrenzende Küchenbereich bietet für Ihre neue Küche genügend Platz. Gegenüber befindet sich das derzeitige Speisezimmer, dieses würde auch genügend Raum für ein Kinderzimmer bieten. Ein helles Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer machen diese Ebene komplett.

Über das Treppenhaus gelangen Sie nun in das Obergeschoss, der Grundriss der Zimmer ist hier identisch. Der Dachbodenbereich bietet Ihnen noch zusätzlichen Stauraum.

Erreichen wir nun den bereits erwähnten, schönen Gartenbereich. Sehen Sie hier Ihren Kindern im geschützten und "privaten" Innenhof beim Spielen zu und genießen Ihre Zeit im Garten. Für weiteren Platz sorgt das massive Nebengebäude. Hier finden Heimwerker ihre Traumwerkstatt, Platz für Gartengeräte, Grill & Co. Über eine separate Treppe am Haus gelangen sie in den teilunterkellerten Bereich. Parken Sie Ihre Fahrzeuge geschützt in der vorhandenen Doppelgarage. Praktisch! Im hinteren Bereich der Garage befindet sich noch zusätzlich Stauraum für Fahrrad und Co.

Beachten Sie bitte, dass die komplette Heizung des Hauses erneuert werden muss! Im Erdgeschossbereich befinden sich Marmorheizkörper und im Obergeschoss wurde zuletzt mit einer Gastherme geheizt.

In dieser Aufteilung ist dieses Haus idealerweise als 2-Familien- bzw. Mehrgenerationenhaus nutzbar. Im Zuge eines Umbaus mit neuer Raumaufteilung können Sie jedoch auch Ihren individuellen Traum von einem Einfamilienhaus gestalten.

Haben wir Ihr Interesse geweckt??? Dann zögern Sie nicht zu lange und senden Sie uns gerne eine Anfrage für diese tolle Immobilie!

## Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb unsererseits nicht übernommen werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	13.05.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1930
Wesentliche Energieträger	Gas, Strom
Endenergiebedarf	240,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergiebedarf Strom	240,70 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Endenergiebedarf Wärme 240,70 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

---

Energieeffizienzklasse G

---



## Lage

Das hier zum Verkauf stehende 2-Familienhaus befindet sich in einer beliebten Wohnlage der Stadt Lauf. Ärzte, Schulen sowie sämtliche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreichen Sie von hier aus bequem zu Fuß, mit dem Rad oder mit dem Stadtbus. Besonders zu erwähnen sind die Nähe zum S-Bahnhof, der kurze Fußweg in die Innenstadt und zu den Pegnitzauen sowie die schnell erreichbare Autobahnanschlussstelle (Lauf-Süd).

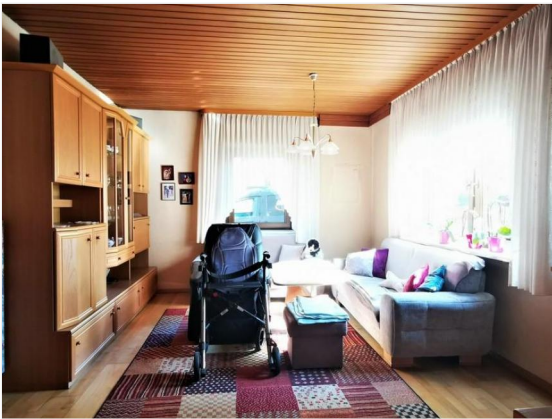




Rückansicht Garten und Haus



Flur EG



Wohnen EG



Küche



Schlafen EG



Bad EG





Treppenhaus



Bad OG



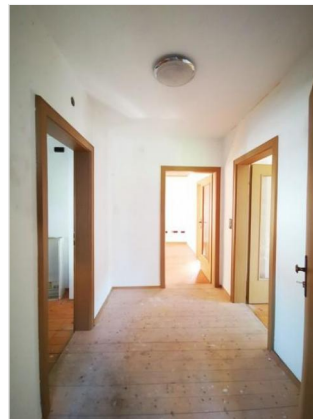
Schlafen OG



Kind OG



Küche OG



Flur OG





Garten



Innenhof

