

„Klein, aber fein“: Einfamilienhaus für 2-3 Personen in der Laufer Altstadt (Modernisierungsbedarf)

91207 Lauf, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4914



Wohnfläche ca.: 75 m² - Zimmer: 3 - Kaufpreis: 208.000 EUR



„Klein, aber fein“: Einfamilienhaus für 2-3 Personen in der Laufer Altstadt (Modernisierungsbedarf)

Objekt ID	N4914
Objektyp	Haus
Adresse	91207 Lauf
Wohnfläche ca.	75 m ²
Grundstück ca.	110 m ²
Zimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1830
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Badewanne, Einbauküche, Fliesenboden, Gartennutzung, Tageslichtbad, Teppichboden
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	2,975 % v. Kaufpreis (inkl. 19 % 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	208.000,00
Kaufpreis	208.000 EUR



Objektbeschreibung

Mitten im Herzen der Laufer Altstadt und unweit der Pegnitz gelegen, befindet sich dieses kleine und gemütliche Einfamilienhaus mit Garten, das aufgrund seiner schönen Raumaufteilung über zwei Ebenen ideal auf einen 2- bis 3-Personenhaushalt zugeschnitten ist.

Insgesamt stehen Ihnen in dieser Immobilie ca. 75 m² Wohnfläche und 3,5 Zimmer zur Verfügung, die sich wie folgt aufteilen: Im Erdgeschoss befinden sich auf der Giebelseite das helle Wohnzimmer (freier Kamin vorhanden), die großzügige Wohnküche sowie der übergehende Sanitärbereich mit Badewannenbad, Fenster und separatem WC. In der Toilette befindet sich auch die zentrale Heizungsanlage in Form einer Gastherme aus dem Jahr 2000. Ergänzt wird diese Fläche um einen kleinen Garderobenbereich im Eingang des Hauses. Über eine schöne Holzterrasse gelangen Sie in das Obergeschoss der Immobilie. Hier befinden sich zwei schöne, helle Räume, die perfekt als Schlafzimmer und als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Ein kleiner Spitzboden, der über eine Einschubleiter zu erreichen ist, bietet zudem Staufläche unter dem Dach. Weiteren Abstellplatz finden Sie außerhalb des Hauses in einem Anbauschuppen direkt neben der Hauseingangstür. Im Außenbereich grenzt aktuell eine Gartenfläche an, die auf Wunsch sicherlich auch als Terrassen- und/oder Parkfläche umgestaltet werden kann.

Überzeugen Sie sich selbst im Rahmen einer gemeinsamen Besichtigung von diesem charmanten Altstadthäuschen, das nach Absprache auch kurzfristig übernommen werden kann. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123 – 980 830.

Hinweise: Grundsätzlich wurde das Einfamilienhaus im Jahr 1962/63 umfassend umgebaut und zusätzlich in der Zeit von 1987 bis

2001 in den Bereichen Fenster, Isolierung und Verputzen der Außenfassade, Dacheindeckung inklusive Isolierung, Dacherneuerung des Schuppens und Erneuerung der Heizung (Gastherme) modernisiert. Unabhängig davon sind vor Bezug der Immobilie weitere Sanierungsmaßnahmen einzuplanen. So sind bspw. neben der Erneuerung der Elektrik, der Sanitärbereiche, der Böden und Wände auch der Einbau einer Kleinkläranlage im Grundstück des Hauses notwendig, um das Abwasser entsprechend ableiten zu können (ein Kostenvoranschlag für die Kleinkläranlage liegt uns bereits vor).

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	26.06.2023
Baujahr lt. Energieausweis	1830
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	222,00 kWh/(m ² ·a)
Endenergiebedarf Wärme	222,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	G



Lage

Das zum Verkauf stehende, kleine Einfamilienhaus befindet sich in der Laufer Altstadt, wenige Meter vom Laufer Stadtkern, dem Marktplatz entfernt. Alle Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Lebens sowie gemütliche Lokale, Cafés als auch schöne Boutiquen sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß zu erreichen. Besonders zu erwähnen sind auch die kurzen Wege in die Natur, die gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Stadtbus, Regional- und S-Bahn sowie die Nähe zur Autobahn. Weitere Informationen zu Lauf finden Sie im Internet unter www.lauf.de.





Hausansicht



Wohnzimmer



Wohnzimmer Ansicht 2



Wohnküche



Küchenansicht 2



Schlafzimmer





Schlafzimmer Ansicht 2



Kinderzimmer



Kinderzimmer Ansicht 2



Flur im Obergeschoss



Tageslichtbad



Toilette





Schuppen im Außenbereich



Hausansicht 2

