

# Praktisches Zweifamilienhaus mit Garage und vielmehr in ruhiger Lage von Lauf links

91207 Lauf, Haus zum Kauf

Objekt ID: N4935



Wohnfläche ca.: **141,55 m<sup>2</sup>** - Gesamtfläche ca.: **241,55 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis:  
**488.000 EUR**



## Praktisches Zweifamilienhaus mit Garage und vielem mehr in ruhiger Lage von Lauf links

Objekt ID	N4935
Objekttyp	Haus
Adresse	91207 Lauf
Wohnfläche ca.	141,55 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	535 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	100 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche ca.	241,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1964
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Gartennutzung, Kabel-/Sat-TV, Laminatboden, Tageslichtbad
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% v. Kaufpreis (inkl. MwSt) Bei Erwerb dieses Objektes ist eine Maklercourtage in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises (inkl. 19 % MwSt.) mit notarieller Beurkundung zur Zahlung fällig.
Sonstige Preisangaben	488.000,00
Kaufpreis	488.000 EUR



## Objektbeschreibung

Das hier angebotene 2-Familienhaus wurde im Jahr 1964 in massiver Bauweise auf einem rund 535 m<sup>2</sup> großen Grundstück errichtet und bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, z.B. für eine Familie, zum Mehrgenerationenwohnen oder aber auch als Anlageobjekt, und ist aufgeteilt in zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen mit ca. 73 m<sup>2</sup> im EG sowie ca. 68 m<sup>2</sup> im DG.

Sie betreten das Erdgeschoss über einen geräumigen Flur und erreichen von hier aus ein Schlafzimmer, das Wohnzimmer mit direktem Zugang auf die Südwest-Terrasse, ein Kinderzimmer, ein Tageslichtbad mit Wanne und die Küche (eine ältere Einbauküche ist hier vorhanden und im Preis enthalten). Die darüberliegende Wohnung im Dachgeschoss ist vom Grundriss her fast identisch. Hier gelangen Sie jedoch vom Wohnzimmer aus über eine Treppe zu einem großen Studioraum, der wegen seiner wohnraumähnlichen Nutzfläche von zusätzlich ca. 31 m<sup>2</sup> bestens als Homeoffice oder auch als Spiel- oder Musikzimmer geeignet ist. Der Ausbau hier erfolgte im Jahr 1995. Das Schlafzimmer bietet Ihnen zudem noch einen großen Balkon mit Südost-Ausrichtung.

Beide Wohnungen werden jeweils über eine Gas-Etagenheizung beheizt (Baujahr 2005 im EG und 2021 im DG). Darüber hinaus wurden folgende Sanierungs- bzw. Renoierungsmaßnahmen vorgenommen:

- Erneuerung der Fenster (2-glasig) 1994
- Balkonanbau im DG 1995, Erneuerung 2022
- Neueindeckung des Daches und Isolierung (KfW-gefördert) 2009
- Erneuerung der Haustür 2003
- Vordach Haustür 2004
- Erneuerung der Verschalung Ortgang 2019

In beiden Wohnungen ist zudem eine stillgelegte Schachtheizung vorhanden, welche nach Austausch des Einsatzes evtl. als Kaminofen betrieben werden kann.

Im Untergeschoss des Hauses stehen Ihnen schließlich noch drei Kellerräume, ein Hobbyraum sowie ein Waschraum (separater WM-Anschluss und Wasserzähler für jede Wohnung) mit direktem Treppenaufgang in den Garten zur Verfügung.

Eine Garage mit direktem Zugang zum Grundstück rundet dieses attraktive Angebot ab. Haben wir Ihr Interesse geweckt? Dann freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme zur Vereinbarung eines unverbindlichen Besichtigungstermins.

## Sonstiges

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	11.07.2033
Baujahr lt. Energieausweis	1964



Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	211,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Endenergiebedarf Wärme	211,30 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	G



## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Lauf links der Pegnitz. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte sind im Ort vorhanden und innerhalb weniger Geh- bzw. Fahrminuten zu erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (z.B. S-Bahn) sowie an die Autobahnen ist hervorragend. Mit der S-Bahn erreichen Sie in ca. 20 Minuten die Nürnberger Innenstadt, die Bundesautobahn A9 liegt nur ca. 3 Fahrminuten vom Objekt entfernt.





Außenansicht



Terrasse EG



Wohnen EG



Schlafen EG



Kind EG



Küche EG





Bad EG



Wohnen DG



Schlafen DG



Kind DG



Küche DG



Bad DG





Balkon DG



Studioraum

