

Exposé

Maisonette in Lauf a.d. Pegnitz

**XXL-Wohnen und Gewerbe unter einem Dach als WG,
Büro, Kanzlei, Praxis etc.**



Objekt-Nr. OM-394288

Maisonette

Vermietung: **2.000 € + NK**

Ansprechpartner:
Horst Dubrikow

Altdorfer Str. 11
91207 Lauf a.d. Pegnitz
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Mietsicherheit	4.000 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	10,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	279,00 m²	Badezimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Nebenkosten	200 €	Tiefgaragenplätze	2
Heizkosten	300 €	Stellplätze	6
Summe Nebenkosten	500 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Wohn- / Gewerbegebäude wurde 1980 neben dem Parkplatz Pegnitzwiesen erbaut und kontinuierlich instandgehalten. Die angebotene Wohnung / Praxis wurde anfänglich als Wohnung und später als Arztpraxis genutzt, daher sind beide Nutzungsarten denkbar.

Direkt daneben liegt eine Physiopraxis, während sich im Erdgeschoss ausschließlich Verkaufsflächen der Firma KIK befinden.

Das Kellergeschoss besteht ausschließlich aus einer Tiefgarage ohne zusätzliche Kellerräume.

1990 erfolgte im 1. OG ein großzügiger Anbau auf der XXL-Dachterrasse, die komplett zum Angebot gehört. Somit hat die ehemalige Arztpraxis eine nutzbare Fläche von ca. 165 m² im 1. OG und ca. 114 m² im 2. OG. Die Heizung ist als Fernwärmestation ausgelegt und befindet sich direkt nebenan in einem separaten, kleinen Gebäude.

Ausstattung

Die gegenwärtige Raumaufteilung ist für die bisherige Nutzung als Praxis, sowie auch als Büro / Kanzlei durchaus noch geeignet und flexibel anpassbar. Für die Nutzung als WG- oder als Mehrgenerationenwohnung könnten entsprechende Umbaumaßnahmen nach Absprache vorgenommen werden. Die Räumlichkeiten bieten jedenfalls vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Die Stadt Lauf mit ca. 26 000 Einwohnern liegt ca. 15 km östlich von Nürnberg. Die Wohnung ist zentral gelegen zum Ortskern der Altstadt mit dem historische Marktplatz und seinen schönen Fachwerkhäusern. Das Wenzelschloß und die Pegnitzwiesen stellen ein weiteres nachbarschaftliches Highlight dar.

Die Bahnhöfe rechts und links (S-Bahn) der Pegnitz, sowie alle Läden des täglichen Bedarfs, Ärzte und Schulen sind fußläufig erreichbar. Auch die Autobahnanschlüsse Lauf Nord und Süd sorgen für eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	162,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Außenansicht von Nordosten

Exposé - Galerie



Außenansicht von Süden



Sprechzimmer 1

Exposé - Galerie



Sprechzimmer 2



Sprechzimmer 3 OP

Exposé - Galerie



Wartezimmer Anbau



Empfang

Exposé - Galerie



Archiv



Wartebereich DG

Exposé - Galerie



Büro DG



Badezimmer / WC DG

Exposé - Galerie



Küche / Sozialraum DG



Haushaltsraum DG

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Sprechzimmer 4 / Ultraschall

Exposé - Galerie

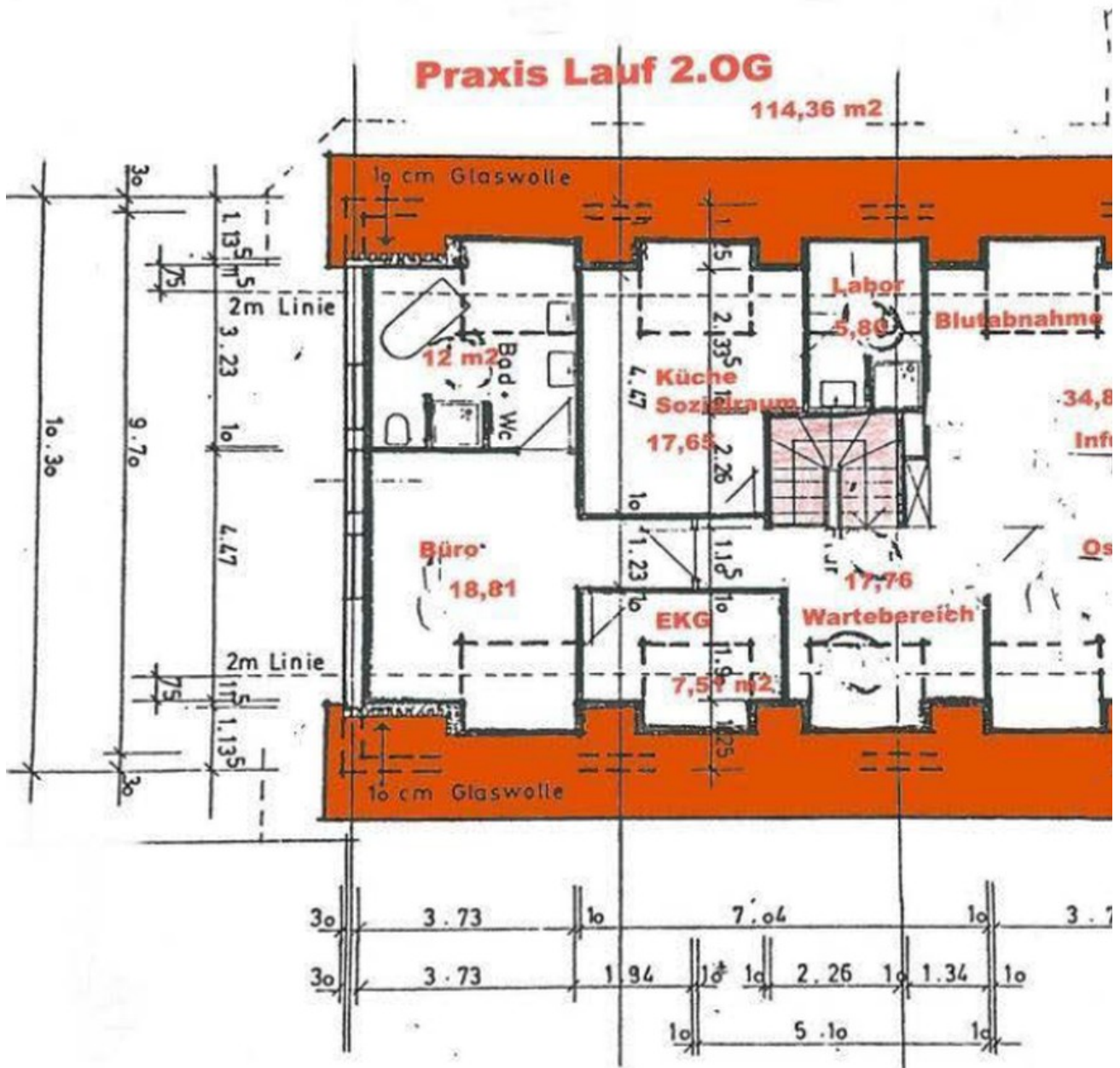


WC



Aussenansicht mit Parkplatz

Exposé - Grundrisse



Plan OG / DG

Grundriss 2.OG / DG

Exposé - Grundrisse



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
Nürnberg - Außenstelle Hersbruck -
Nikolaus-Seinecker-Platz 8
91217 Hersbruck

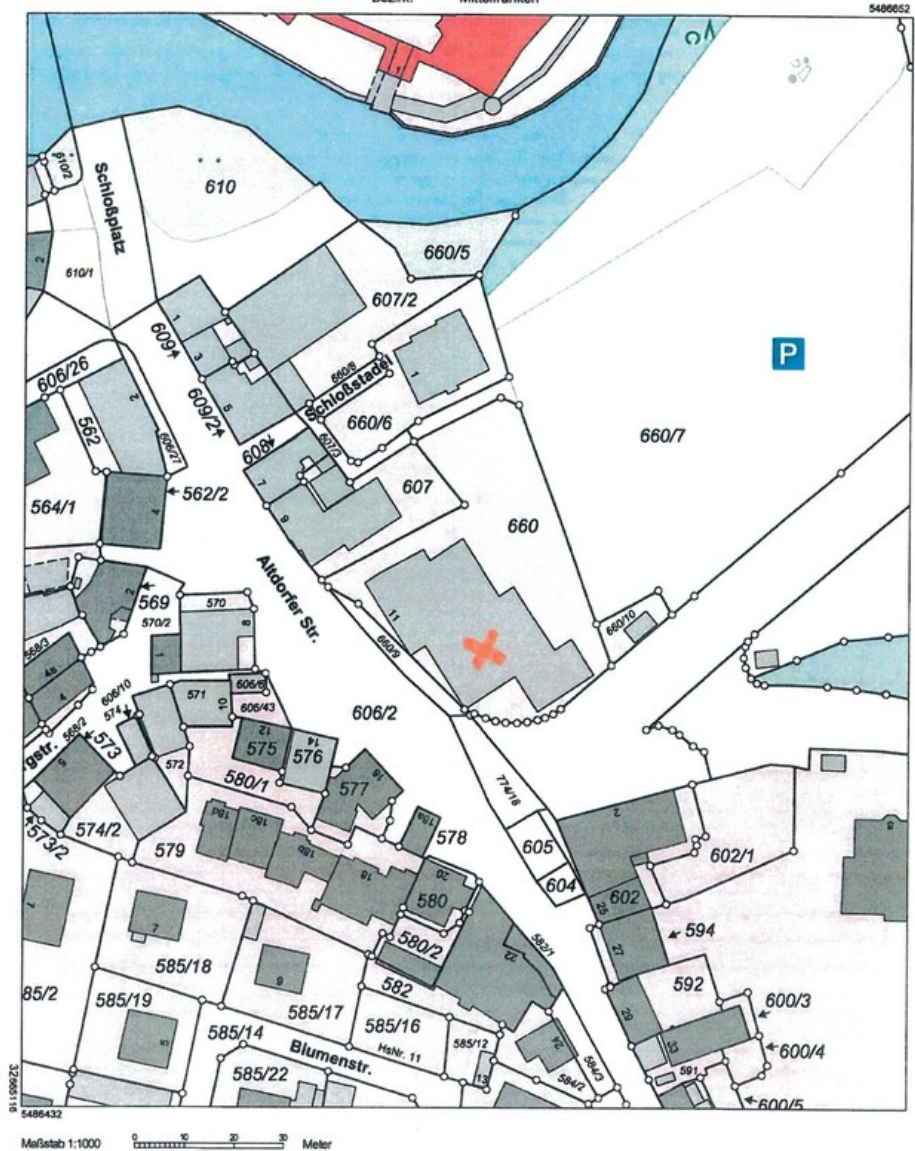
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 02.06.2023

Flurstück: 660
Gemarkung: Lauf a.d.Pegnitz

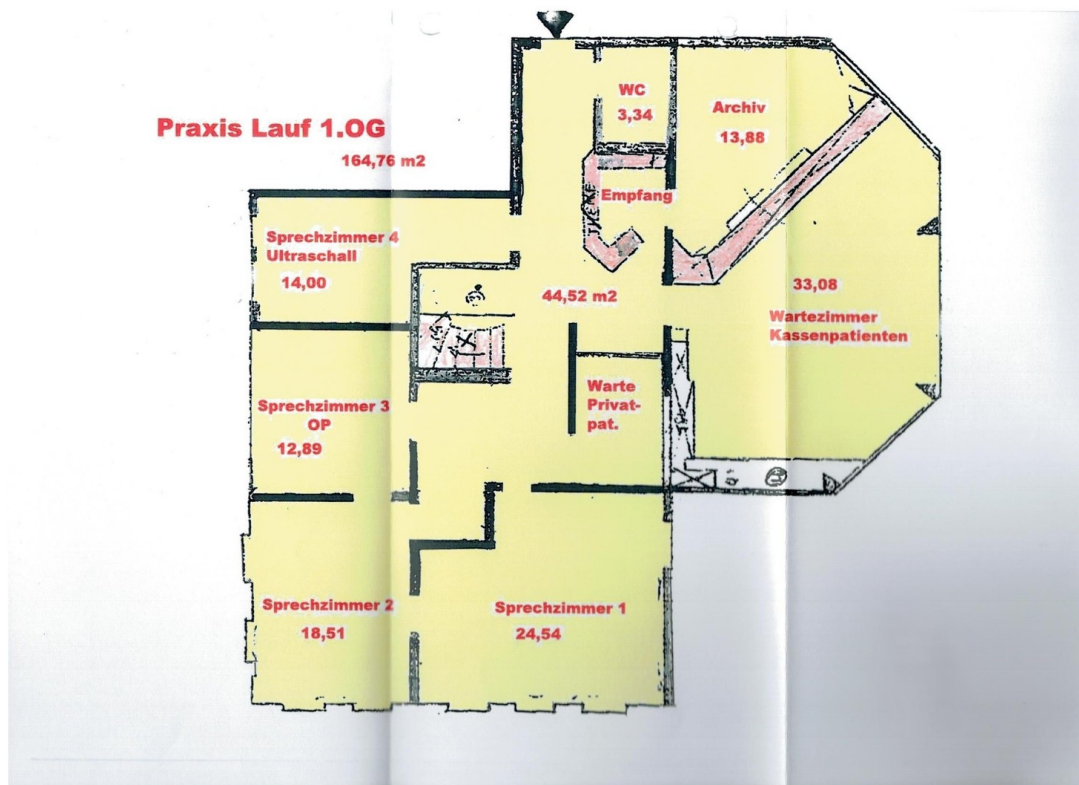
Gemeinde: Stadt Lauf a.d.Pegnitz
Landkreis: Nürnberger Land
Bezirk: Mittelfranken



Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Katasterauszug

Exposé - Grundrisse



Plan 1.OG mit nachträgl.Anbau