

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Lauf an der Pegnitz

### Wohnen auf 2 Etagen - helle Galeriewohnung in Lauf zum Verkauf



Objekt-Nr. OM-453753

### Dachgeschosswohnung

Verkauf: **349.000 €**

91207 Lauf an der Pegnitz  
Bayern  
Deutschland

|               |                       |            |                |
|---------------|-----------------------|------------|----------------|
| Baujahr       | 1951                  | Übernahme  | sofort         |
| Etagen        | 2                     | Zustand    | gepflegt       |
| Zimmer        | 3,00                  | Badezimmer | 1              |
| Wohnfläche    | 111,00 m <sup>2</sup> | Etage      | 2. OG          |
| Energieträger | Gas                   | Heizung    | Zentralheizung |
| Hausgeld mtl. | 398 €                 |            |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese helle Galeriewohnung mit Loggia im 2. Obergeschoss eines 8-Parteien-Hauses in einer ruhigen Wohngegend in Lauf an der Pegnitz.

Auf etwa 111 qm verteilt verfügt die Wohnung über 3 abgeschlossene Räume, 2 offene Wohn-/Essbereiche, 1 Badezimmer mit Badewanne, Dusche & WC sowie ein 1 separates Gäste-WC.

Hierdurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, Paare oder auch als Kombination aus Wohnen und Arbeiten.

Zusätzlichen Stauraum gibt es im Heizungs-/Abstellraum innerhalb der Wohnung und im Kellerabteil.

Zur gemeinsamen Nutzung befindet sich im Keller ein Waschraum mit Waschmaschinenanschluss. Im Badezimmer der Wohnung sind jedoch ebenfalls Anschlüsse und Platz für Waschmaschine und Trockner.

Die Wohnung ist aufgrund einer innenliegenden Treppe nicht barrierefrei.

Ein Aufzug ist im Gebäude nicht vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Highlights der Wohnung:

- \* Tageslichtbad mit Dusche und Wanne
- \* zusätzliches Gäste-WC
- \* sonnige Dachloggia
- \* Heizungs- / Abstellraum mit Fenster in der Wohnung (+Kellerabteil)
- \* Günstige Verkehrsanbindung (keine 10min. zu Fuß zur S-Bahn; 2 Minuten mit dem Auto zur A9)

## Lage

In der direkten Umgebung finden Sie Kindergärten, Schulen und Supermärkte sowie Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr. Auch Ärzte, Apotheken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Der Laufer Markplatz ist ca. 15 Gehminuten entfernt.

Freizeitmöglichkeiten wie Parks, Spielplätze und Sporteinrichtungen sind in wenigen Minuten erreichbar und laden zur aktiven Erholung ein.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis             |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergieverbrauch    | 120,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                             |

## Exposé - Galerie



Dachloggia

# Exposé - Galerie



Zimmer groß unten



Zimmer groß unten

# Exposé - Galerie



Zimmer klein unten



Zimmer klein unten

# Exposé - Galerie



Badezimmer mit Dusche und WC



Badezimmer mit Wanne

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Heizungs-/ Abstellraum



Treppe zur oberen Etage

# Exposé - Galerie



Blick vom Flur ins Gästezimmer



Gäste- / Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

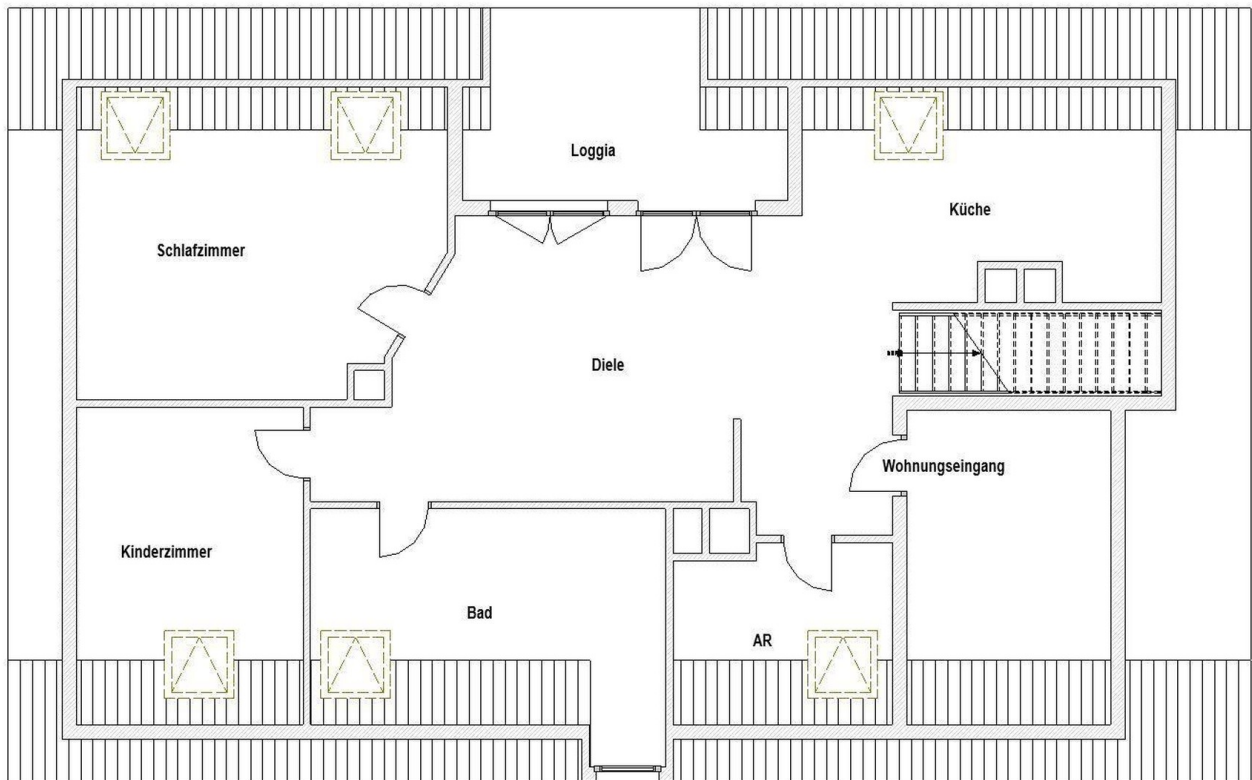


Gäste WC

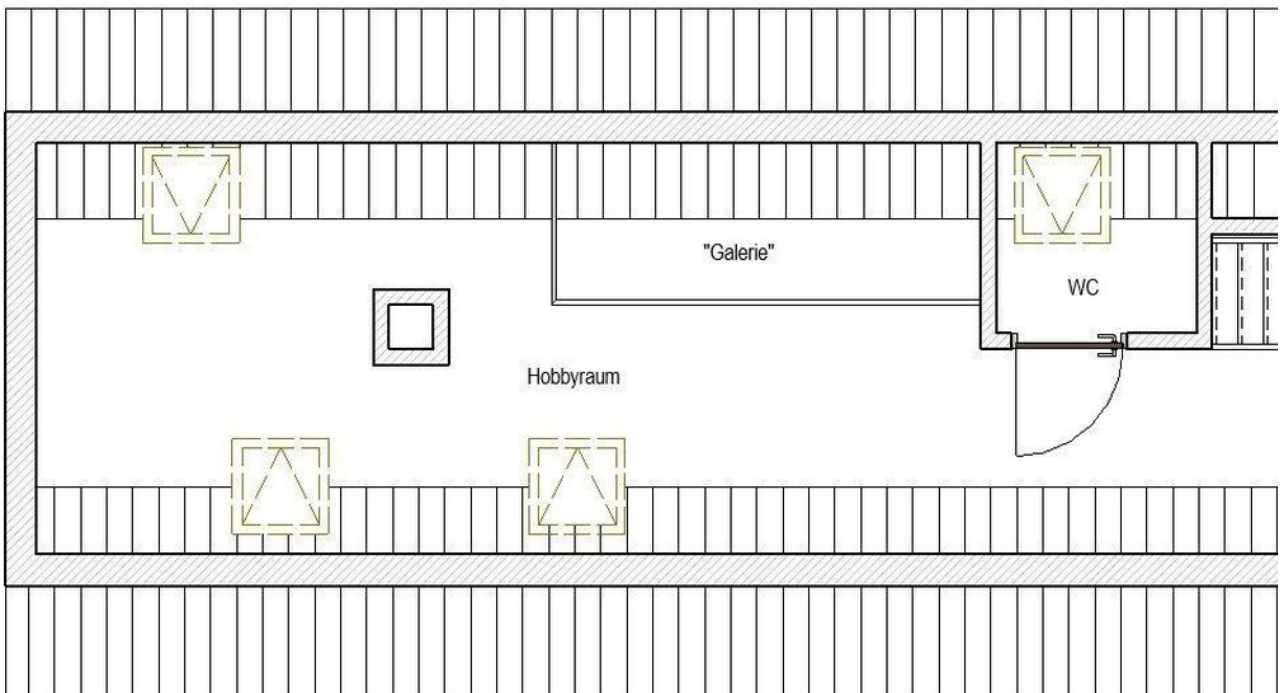


offener Galeriebereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss unterer Bereich



Grundriss oberer Bereich