

Exposé

Reihenhaus in Lauf

Perfekt für Familien: Ihr neues Zuhause in Lauf an der Pegnitz - Stadtteil Kotzenhof



Objekt-Nr. OM-328519

Reihenhaus

Verkauf: **599.000 €**

91207 Lauf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	204,00 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	124,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Luft- /Wasserwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem modernen Eigenheim im begehrten Stadtteil Kotzenhof von Lauf an der Pegnitz! Dieses vollständig sanierte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1969 wurde 2024 umfassend modernisiert und bietet eine ideale Kombination aus zeitgemäßem Wohnkomfort, durchdachter Raumaufteilung und hervorragender Energieeffizienz.

Mit fünf gut geschnittenen Zimmern, darunter zwei Kinderzimmer, ein großzügiges Hauptschlafzimmer und ein ausgebautes Studio im Dachgeschoss, bietet das Haus ausreichend Platz für alle Familienmitglieder. Ein beheizter Hobbyraum im Keller schafft zusätzlichen Raum für Hobbys, Sport oder Homeoffice. Dank einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe und umfassender energetischer Sanierungen punktet das Haus zudem mit der Energieeffizienzklasse B, was sowohl umweltfreundlich als auch kostensparend ist.

Ausstattung

Im Erdgeschoss befindet sich der offene Wohn- und Essbereich, der durch seine Helligkeit und die großzügigen Fenster begeistert. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Garten – ein Ort, der zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Die moderne Küche ist optimal in den Wohnbereich integriert und wird schnell zum Dreh- und Angelpunkt für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Abende.

Das Obergeschoss beherbergt das Hauptschlafzimmer mit einem kleinen Balkon, der einen herrlichen Blick in die grüne Nachbarschaft bietet. Zwei weitere, gut geschnittene Zimmer eignen sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Ein modernes Tageslichtbad mit hochwertiger Ausstattung rundet diese Etage ab.

Das Dachgeschoss wurde zum stilvollen Studio ausgebaut und bietet viel Flexibilität für Ihre individuellen Bedürfnisse – ob Homeoffice, Hobbyraum oder Rückzugsort. Die Kombination aus hellen Räumen, Parkettboden und großzügigen Dachfenstern macht diesen Bereich zu einem Highlight des Hauses.

Zusätzlich kann eine Garage für 15.000,- Euro erworben werden, sodass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

Vereinbaren Sie Ihre Besichtigung

Dieses modernisierte Reihenmittelhaus bietet eine perfekte Balance aus Komfort, Energieeffizienz und einer attraktiven Lage. Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in Lauf-Kotzenhof.

Senden Sie uns Ihre Anfrage über das Kontaktformular und hinterlassen Sie Ihre Telefonnummer, damit wir Sie schnellstmöglich kontaktieren und einen Besichtigungstermin vereinbaren können. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses charmante und familienfreundliche Zuhause persönlich vorzustellen!

Lage

Die Lage im Stadtteil Kotzenhof von Lauf an der Pegnitz ist perfekt für Pendler und Familien gleichermaßen. In einer ruhigen Wohngegend gelegen, profitieren Sie von einer hervorragenden Verkehrsanbindung: Mit der S-Bahn sind Sie in ca. 20 Minuten im Zentrum von Nürnberg, und auch die Autobahn ist schnell erreichbar. So kommen Sie bequem und stressfrei an Ihr Ziel.

Besonders Familien werden die Nähe zum Laufer Freibad und die vielen Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung zu schätzen wissen. Ob entspannte Nachmittage im Freibad, Radtouren entlang der Pegnitz oder Spaziergänge in der Natur – hier wird Freizeit zum Genuss. Schulen,

Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe und machen den Alltag angenehm und unkompliziert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Helles Badezimmer

Exposé - Galerie



Einladender Eingangsbereich



Offener Wohnbereich I

Exposé - Galerie



Offener Wohnbereich II



Offener Wohnbereich III

Exposé - Galerie



Erholsames Schlafzimmer



Helles Tageslichtbad

Exposé - Galerie



Platz für die Kleinsten



Offenes Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Ab nach Draußen in den Garten.