



**3-Zimmer Wohnung mit Terrasse und Gartenanteil
Keilerstr. 10, 91207 Lauf a.d. Pegnitz**



☎ 09123 99033-0
✉ info@ruestig.de
🌐 www.ruestig.de



Key-Facts

Adresse	Keilerstr. 10, 91207 Lauf a.d. Pegnitz
Objekt	Eigentumswohnung, EG
Baujahr	1964, modernisiert in 2024
Kaufpreis	269.000,00 EUR
Provision	provisionsfrei direkt von Eigentümer
Zimmeranzahl	3 Zimmer
Wohnfläche	ca. 74 m ²
Terrasse / Garten:	Terrasse mit kleinem Gartenanteil (gesichert per Sondernutzungsrecht)
Heizungsart	Gas-Zentralheizung mit Warmwasseraufbereitung
Hausgeldzahlungen	365,00 € inkl. Instandhaltungsrücklage, Hausmeister und Hausverwalter
Highlights	Terrasse mit eigenem Gartenanteil, modernes und stilvolles Badezimmer, attraktive Wohnanlage, lichtdurchflutete Wohnung mit gutem Grundriss



Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in der **Keilerstraße 10** in der ruhigen und beliebten **Kunigundensiedlung** in **Lauf an der Pegnitz**. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien.

Die Wohnung umfasst ein geräumiges Wohnzimmer, zwei Schlafzimmer, eine Küche und ein Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC. Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die direkt an eine anteilige Gartenfläche anschließt. Diese Fläche steht Ihnen dank eines Sondernutzungsrechts exklusiv zur Verfügung – ideal für entspannte Stunden im Freien oder zum Gärtnern. Die lichtdurchfluteten Räume bieten ein angenehmes Wohnambiente. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung, was für eine gute Wärme- und Schallisolierung sorgt.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und bietet eine Dusche, während das separate WC zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung verfügt über komplett **neue Bodenbeläge**, die einen modernen und einladenden Eindruck hinterlassen.

Zusätzlich gehört ein Kellerabteil zur Wohnung, das ausreichend Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände bietet.

Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich auf 365 Euro und beinhalten grundlegende Nebenkosten für die Instandhaltung der Wohnanlage.

Auszug aus den Modernisierungen – was bietet die Wohnung

- Erneuerung der gesamten Rohinstallation einschließlich Fall-Leitungen
- Erneuerung der gesamten Elektrik einschließlich Verteilerkasten
- Abgehängte Decke einschließlich LED-Lichtspots in Flur, Bad, Küche und WC
- Wände partiell neu verputzt und im gesamten neu gestrichen
- Erneuerung aller Zargen und Türen (ausgenommen der Wohnungseingangstüre)
- Vinylboden in Eiche-Optik mit Trittschalldämmung
- Kernsaniertes Bad mit Waschtisch, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Hinweis: Für die Modernisierungen gelten die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche. Alle Ansprüche an die ausführenden Unternehmen werden an den Käufer abgetreten.



Makro- und Mikrolage

Die Wohnung befindet sich in der **Keilerstraße 10** in **91207 Lauf an der Pegnitz**, einer malerischen Stadt im Landkreis Nürnberger Land. Lauf an der Pegnitz ist bekannt für ihre idyllische Umgebung und die Nähe zur Natur. Die Kunigundensiedlung zeichnet sich durch ruhige Wohnverhältnisse und eine familienfreundliche Atmosphäre aus.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche **Freizeitmöglichkeiten** und eignen sich ideal für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten. Hier können Sie die Natur genießen und entspannen.

Die **Schulen und Kindergärten** in der Umgebung sind gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind ausreichend vorhanden. In der näheren Umgebung befinden sich Supermärkte wie **REWE** und **Aldi**, die bequem zu Fuß oder mit dem Stadtbus erreichbar sind. Die nächste Haltestelle des Stadtbusses liegt nur etwa 300 Meter von der Wohnung entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen ins Stadtzentrum und zu weiteren Geschäften.

Für kulinarische Genüsse sorgt die Vielzahl an Restaurants in der Umgebung. Auch medizinische Einrichtungen sind gut zu erreichen.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch eine hervorragende Lebensqualität in einer beliebten Stadt.



KONTAKT

Rüstig Immobilien Service GmbH

Saarstraße 11

91207 Lauf a. d. Pegnitz

☎ 09123 99033-0

✉ info@ruestig.de

🌐 www.ruestig.de

