BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

Eckdaten

Wohnfläche	***82,0 m²***
Nutzfläche	***12,0 m²***
Anzahl Zimmer	***3,5***
Anzahl Schlafzimmer	***2,0***
Anzahl Badezimmer	***1,0***
Gäste-WC	***1,0***
Anzahl Stellplätze	***1,0***
Anzahl Balkone	***1,0***
Bad	***Wanne, Fenster***
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Gas***
Wasch / Trockenraum	
Unterkellert	***Keller***
Fahrradraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***02.10.2028***
Energiekennwert	***111.00 kWh/(m²*a)***
Energieträger	***GAS***
Energieeffizienzklasse	***D***
Baujahr	***1991***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

Die helle und freundliche Wohnung befindet sich in einer äußerst naturnahen und attraktiven Wohnlage. Eingebettet in die wunderschöne Umgebung des Pegnitztals, bietet das Anwesen eine ruhige und idyllische Atmosphäre. Die unmittelbare Nähe zur Natur macht diese Lage besonders reizvoll: Wiesen, Felder und Wälder laden zu ausgedehnten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt die Immobilie durch hervorragende Verkehrsanbindungen. In nur wenigen Minuten erreicht man die nahegelegene S-Bahn- Haltestelle Röthenbach-Seespitze, die eine schnelle Anbindung nach Nürnberg und Umgebung bietet. Die Autobahn A9 und A3 sind bequem erreichbar und ermöglicht eine zügige Anfahrt in die umliegenden Städte und das weitere Umland.

So vereint die Lage des Objektes die Vorzüge ländlicher Ruhe mit der Flexibilität urbaner Mobilität. In der näheren Umgebung befinden sich wichtige Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Ein Aldi-Markt ist fußläufig erreichbar und deckt die Grundversorgung ab. Für weitere Einkaufsmöglichkeiten ist das Zentrum von Lauf an der Pegnitz schnell erreichbar. Kindergärten, Schulen und Ärzte sind in der Nähe und sorgen für eine gute Infrastruktur, besonders für Familien.

Das Idyll Wetzendorf zeichnet sich durch eine hohe Lebensqualität aus: Es kombiniert den Charme des ländlichen Lebens mit einer sehr guten Infrastruktur und einer Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Die malerische Landschaft, die Nähe zu wichtigen Verkehrsanbindungen und das umfassende Angebot an Dienstleistungen machen diese Immobilie zu einer begehrten Wohnadresse.

Highlights der Lage

•Naturnahe Umgebung: Umgeben von Wiesen, Wäldern und dem Pegnitztal

•Verkehrsanbindung: Nahe S-Bahn-Station und Autobahn A9 und A3 für schnelle Verbindungen

•Fußläufig erreichbar: Ein Aldi-Markt für die Grundversorgung

•Familienfreundlich: Schulen, Kindergärten und Ärzte in der Nähe

Objektbeschreibung

Verkauft wird eine sehr schön geschnittene, ca. 82 m² Studio-Wohnung in Lauf-Wetzendorf im TOP-Zustand.
Diese attraktive Maisonette-Wohnung befindet sich im 2. OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 15 Parteien.
Die 3,5 Zimmer Wohnung erstreckt sich über zwei Etagen und bietet eine durchdachte Raumaufteilung, die sowohl Funktionalität als auch Komfort vereint.

Der großzügige Wohnbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hier verschmelzen Küche, Esszimmer und Wohnzimmer zu einem einladenden Raum, der ideal für gesellige Abende mit Familie und Freunden ist. Die große Fensterfront zum Sonnen-Balkon sorgt für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre. Der vorgesehene Anschluss im Wohnbereich für einen Holzofen bietet die Möglichkeit, eine gemütliche Wärmequelle zu integrieren, die an kalten Tagen für Behaglichkeit sorgt.

Auf derselben Etage befindet sich das geräumige Schlafzimmer und ein Badezimmer.
Das Badezimmer ist funktional und ansprechend gestaltet. Es bietet alles, was Sie für Ihr tägliches Wohlbefinden benötigen, und ist mit hochwertigen Armaturen ausgestattet.

Vom Flur aus gelangen Sie über eine stilvolle Treppe in den oberen Bereich der Wohnung, der vielseitig genutzt werden kann. Hier wurde zusätzlich ein Gäste - WC verbaut.

Diese Etage mit eigenem Zugang zum Treppenhaus ist ideal für ein Homeoffice oder kann als zusätzliches Schlafzimmer für Gäste oder Familienmitglieder genutzt werden. Die Möglichkeit, diesen Raum individuell zu gestalten, macht ihn besonders attraktiv.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigem Echtholzparkett ausgestattet, das nicht nur für eine warme und einladende Atmosphäre sorgt, sondern auch pflegeleicht und langlebig ist. Die Kombination aus modernen Elementen und stilvollen Details verleiht der Wohnung einen besonderen Charme.

Bitte rufen Sie uns nicht an und nutzen Sie das Anfragekästchen des jeweiligen Portals. Wir melden uns umgehend auf Ihre Anfrage.

Ausstattung

- 82 m² Wohnfläche (ca. 100 m² Grundfläche)

- großzügiges offenes Wohnen / Essen / Küche

- SONNEN-Balkon mit Markise

- ruhige Lage

- Weitblick ins Grüne

- Badezimmer mit Badewanne

- Schlafzimmer

- Studio (derzeit homeoffice)

- 2. WC im Studio

- hochwertige Ausstattung

- Anschluß für Holzofen im Wohnbereich

- Fahrradkeller (von Außen begehbar)

- Waschküche

- Tiere erlaubt

- Glasfaser

- Kücheneinrichtung könnte vom derzeitigen Mieter übernommen werden

- Kellerabteil

- 1 x Carport - 15.000 EUR (nicht im Kaufpreis enthalten)

- Bezug nach Absprache

folgende Renovierungen wurden vorgenommen:

2018

- in der kompletten Wohnung wurde hochwertiges Eichenechtholzparkett verlegt

- neue Zimmertüren mit edlen Garnituren erneuert

- im Gäste WC wurde das Waschbecken sowie die Toilette mit Spülkasten erneuert

- in der Küche wurden neue Wasserleitung und Abwasserrohre verlegt und erneuert

- hochwertiges Douglasie Holz als Bodenbelag auf dem Balkon verlegt

- Windschutz am Balkon verbaut

2019

- die kompletten Fenster erneuert (außer Dachflächenfenster)

- ein elektrischer Rollo wurde an der Balkontüre neu verbaut

2022

- die Dichtungen der Dachflächenfenster erneuert

- die Wohnungseingangstüre (Schallschutz) eingebaut

2023

- Im unteren Bad wurde das Waschbecken, die Toilette sowie die Duschabtrennung der Badewanne erneuert

Sonstiges

Geldwäschegesetz:
Als Immobilienmakler sind wir verpflichtet nach § 2 und § 10 Geldwäschegesetz (GwG) bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners (Käufer und Verkäufer) festzustellen und zu überprüfen.
Wir müssen deshalb bei natürlichen Personen, nach § 11 GwG, die Daten mittels einer Kopie Ihres Personalausweises festhalten.
Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht.
Das Geldwäschegesetz fordert, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen für fünf Jahre aufbewahren muss.

Sie möchten einen Finanzierungsvergleich ?

Bitte kontaktieren Sie uns. Gerne nehmen sich unsere Fachleute (bankenunabhängig) Zeit für Sie. Sie werden von den Konditionen und Möglichkeiten überrascht sein !

Ihr Nachbar, ein Verwandter, ein Arbeitskollege oder Ihr Sportsfreund möchte eine Immobilie verkaufen ? Unsere Liste an interessierten Käufern ist groß.

In beiden Fällen belohnen wir Sie mit einer lukrativen TIPP-Geber-Provision !
Rufen Sie uns unter 09194 / 795 66 11 an oder mailen Sie uns info@bartosch-immobilien.com

Weiterhin suchen wir bebaubare Grundstücke von 250 bis 250000 m².
Ebenfalls kaufen wir sanierungsbedürftige Ein- und Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen.

Sprechen Sie uns an - wir reagieren und bezahlen schnell.
Es gelten Die AGB's von BARTOSCH Immobilien.

Alle Angaben beruhen sich auf Aussagen des Vermieters/Verkäufers/Eigentümers oder eines Dritten.

Der Makler übernimmt keine Haftung - Irrtum vorbehalten !

BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien
BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

BARTOSCH Immobilien

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | *info@pcservice-voll.de*
Media-Store.net

Bad/
WC
DF
DF
DF
Eltern
Flur
Küche
Wohnen/Essen
Balkon