Lauf an der Pegnitz

Ladengeschäft in guter Sichtlage von Lauf an der Pegnitz

Objektnummer: 25269016



KAUFPREIS: 200.000 EUR

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Auf einen Blick

Objektnummer	25269016
Baujahr	1991

Kaufpreis	200.000 EUR
Einzelhandel	Ladenlokal
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 95 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.07.2028

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	165 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Die Immobilie





Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Die Immobilie



Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Ein erster Eindruck

Klare Sichtbarkeit, robuste Substanz und ein ruhiger, sachlicher Auftritt prägen dieses Ladenlokal. Die großen Schaufensterflächen geben dem Erdgeschoss eine selbstverständliche Präsenz und öffnen den Raum nach außen, ohne aufdringlich zu wirken. Hier entsteht der erste Eindruck nicht durch Dekoration, sondern durch Proportion, Helligkeit und die unmittelbare Verbindung zwischen Innenraum und Passantenblick. Das 1991 fertiggestellte Objekt zeigt sich gepflegt und solide, mit einer Ausstattung, die bewusst klar bleibt und dem eigentlichen Auftritt des Geschäfts Raum lässt.

Im Inneren setzt sich dieser zurückhaltende Charakter fort. Die Fliesenböden bringen eine strapazierfähige, leicht zu pflegende Basis mit, wie sie im täglichen Betrieb zählt. Sie wirken sachlich, belastbar und unempfindlich, ohne den Raum zu beschweren. Die 2-fach-isolierverglasten Holz-Aluminium-Fenster, ergänzt durch Rollos, sorgen für eine angenehme Balance aus Offenheit und Kontrolle: tagsüber viel Präsenz und Licht, bei Bedarf mehr Diskretion oder Schutz vor direkter Sonne. Gerade die Schaufenster als großformatige Aluminiumkonstruktionen verleihen der Front eine klare Linie und geben Waren, Beratung oder Empfangssituationen einen angemessenen Rahmen.

Eine besondere räumliche Note setzt die Wendeltreppe, die das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss verbindet. Sie nimmt wenig Fläche in Anspruch und fügt dem Laden eine zweite Ebene hinzu, die direkt aus dem Verkaufsbereich erreichbar ist. Dadurch bleibt der Ablauf im Inneren kurz und selbstverständlich. Der Wechsel zwischen den Ebenen wirkt nicht wie ein Bruch, sondern wie eine kompakte Erweiterung des Ladenalltags. Das Untergeschoss ist damit nicht abgeschieden, sondern Teil des Ganzen, angebunden über ein markantes, platzsparendes Element.

So entsteht ein Geschäftsort mit Haltung, präzise genug für einen klaren Markenauftritt und unaufgeregt genug für den täglichen Betrieb. Ein Ladenlokal, das nicht laut werden muss, um wahrgenommen zu werden.

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Ausstattung und Details

* 2-fach-isolierverglaste Holz-Aluminium-Fenster mit Rollos
* große Schaufensterflächen als 2-fach-isolierverglaste Aluminiumfenster
* Gas-Zentralheizung neuwertig aus (2022)
* Fliesenböden
* Wendeltreppe von EG ins UG

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Alles zum Standort

Lauf an der Pegnitz präsentiert sich als wirtschaftlich stabile Mittelstadt in Mittelfranken mit ausgezeichneter Infrastruktur und einer attraktiven Lage im Großraum Nürnberg. Die Stadt überzeugt durch ihre ausgewogene demografische Struktur, eine hohe Eigentümerquote sowie eine solide Kaufkraft, die eine nachhaltige Nachfrage nach hochwertigen Immobilien gewährleistet. Als bedeutender Pendler- und Wirtschaftsstandort profitiert Lauf von einer diversifizierten Unternehmenslandschaft, darunter namhafte Industrieunternehmen wie Siemens, sowie einem gesunden Mittelstand. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Autobahnen unterstreicht die Attraktivität für Berufspendler und sichert langfristig stabile Wertentwicklungspotenziale.

Die zentrale Lage in Lauf ermöglicht eine optimale Nutzung der vielfältigen Annehmlichkeiten, die das urbane Leben bereichern und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität garantieren. Die Nähe zu mehreren Bahnhöfen, darunter „Lauf (links der Pegnitz)“ in nur etwa sechs Minuten zu Fuß, sowie mehreren Bushaltestellen wie „Luitpoldstraße/Friedrichstraße“ in nur einer Minute, gewährleistet eine exzellente Erreichbarkeit. Zudem sind die Autobahnanschlüsse in rund zwölf Minuten erreichbar, was die Mobilität für Pendler und Gewerbetreibende gleichermaßen fördert.

Das Angebot an Infrastruktur und Dienstleistungen ist umfassend und vielseitig. Im Bereich Gesundheit finden sich zahlreiche Fachärzte, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Nähe, wie etwa die Schloss-Apotheke in drei Minuten Fußweg, die eine verlässliche medizinische Versorgung sicherstellen. Für die Freizeitgestaltung und Erholung stehen moderne Fitnessstudios wie Scala Fitness sowie vielfältige Parks und Spielplätze zur Verfügung, die eine ausgewogene Work-Life-Balance unterstützen. Die gastronomische Vielfalt mit stilvollen Cafés und Restaurants in wenigen Gehminuten rundet das urbane Angebot ab und spricht eine anspruchsvolle Klientel an. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Antalya Markt sind ebenfalls bequem in drei Minuten zu erreichen und garantieren eine komfortable Nahversorgung.

Für Investoren bietet Lauf an der Pegnitz somit ein stabiles und wachstumsorientiertes Umfeld mit einer nachhaltigen Mieternachfrage und moderaten Immobilienpreisen, die über dem ländlichen Durchschnitt, jedoch unter dem Niveau der Metropole Nürnberg liegen. Die Kombination aus solider wirtschaftlicher Basis, ausgezeichneter Infrastruktur und attraktiven Wohnlagen schafft hervorragende Voraussetzungen für eine langfristige Wertsteigerung und eine sichere Kapitalanlage.

Insgesamt überzeugt Lauf an der Pegnitz als vielversprechender Standort für Investitionen in hochwertige Wohnimmobilien, der durch seine stabile Nachfrage,

exzellente Anbindung und vielseitige Infrastruktur eine nachhaltige Wertentwicklung garantiert.

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25269016 - 91207 Lauf an der Pegnitz

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com