



91207 Lauf

Stilvolles Domizil für gehobene Ansprüche im Bestzustand!
Lauf an der Pegnitz - Rudolfshof



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN

989.000 €

Kaufpreis

232,18 m² **746 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

6

Zimmer

 **KIRSCH & HAUBNER**
IMMOBILIEN

Ihr Ansprechpartner

Kirsch & Haubner

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

info@kirschundhaubner.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	232,18 m ²
Grundstücksfläche	746 m ²
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	2

Preise & Kosten

Kaufpreis	989.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

Energieausweis

Baujahr (Haus)	2003
----------------	------

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach
--------------	------

Zustand

Baujahr	2003
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Küche

Einbauküche ✓

Heizungsart

Fußbodenheizung ✓

Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Bodenbelag

Fliesen ✓

Stellplatzart

Garage ✓



Beschreibung

Das Haus:

- Schmuckstück für gehobene Ansprüche
- Elegantes Zuhause im Best-Zustand
- Sonniges Grundstück mit ca. 746 m² sowie optimaler Süd-West-Ausrichtung
- Wunderbarer Garten liebevoll gestaltet – ein Traum für den Hobbygärtner
- 6 Zimmer, 2 Bäder sowie 3 WC's mit ca. 232,18 m² Wohnfläche
- Großzügiger Wohnflair, offenherzig konzipiert & von Sonnenlicht durchflutet
- Geschützte Terrasse mit herrlichem Gartenblick und elektrischer Markise
- Hochwertige Einbauküche inklusive (u.a. Teppanyaki-Herd, Rechaud-Fach)
- Wellness-Oase im eigenen Haus
- Perfekt für Ihr Gewerbe: Behandlungszimmer bzw. Büro + Gäste-WC im Untergeschoss – Zugang über Außentreppe möglich
- Einbauschränke im DG, Räume im UG, Garten-Lager sowie Spitzboden bieten ausreichend Stauflächen
- Junges Baujahr (2003), Massivbauweise (Ziegel 36,5 cm + Dämmung ca. 11 cm, Untergeschoss als Weiße Wanne)
- Hohe Decken schaffen angenehmes Raumgefühl: EG ca. 2,61 m, DG ca. 2,52 m und UG ca. 2,48 m
- Boden EG + Bäder + WC's: Fliesen Chateaux de Loire, Boden Schlafen DG: Landhausdiele Parkett Buche
- Hochwertige Fenster in Holz-Alu-Ausführung, Terrassen-Falt-Fenster aus Holz
- KNX-BUS-System in Verbindung mit LUXONE für Licht, Rollläden, Heizung, Bewässerungsanlage
- BUS-System für Licht, Rollläden und Heizung
- Renovierungen durchgeführt – genaue Auflistung siehe unten
- Doppelgarage mit überdachtem Zugang zum Haus (Haupteingang sowie Nebeneingang)
- Nachhaltiges Energiekonzept: PV-Anlage sowie Kaminofen für Wohn-Wärme, Solar-Anlage für Warmwasser, Be- und Entlüftung für frisches Raumklima
- PV-Anlage seit 18.11.2013 in Betrieb: Einspeisung mit 14,07 ct./kWh bis zum 31.12.2033 (2023: 6.572 kWh = , 2024: 5.873 kWh)
- Optimierung durch günstigeren Strom-Tarif und Stromspeicher möglich
- Zisterne mit 5.000 l speist die automatische Bewässerungsanlage, Quellstein im Garten, 4 Außen-Wasserhähne sowie Toilettenspülung
- Einzug nach Vereinbarung

Das Erdgeschoss:

- Haupteingang mit schönem Windfang, Garderobe, Schiebeelementen und Sternenhimmel
- Großzügiges, offenes Wohn- und Esszimmer mit Kaminofen
- Dachflächenfenster sowie durchdachtes Lichtkonzept schaffen eine besondere Atmosphäre
- Kochbereich mit angrenzender Speisekammer – perfekte Aufteilung
- Versteckte Schiebeelemente ermöglichen die Abtrennung von Koch- & Essbereich
- Gäste-WC und Abstellraum
- Büro mit herrlichem Ausblick in den Garten
- Neben-Eingang mit kurzem, überdachtem Weg zur Garage

Das Dachgeschoss:

- Flur mit praktischen Einbauschränken und viel Staufläche
- Geräumiges Schlafzimmer mit Einbaukleiderschrank
- Masterbad in Vollausstattung: Badewanne mit Whirlpool-Düsen sowie Dusche
- 2 Kinderzimmer mit gutem Platzangebot
- Kinderbad mit Dusche

Das Untergeschoss:

- Zugang über Treppenhaus oder eigenen Nebeneingang
- Große Wellness-Oase mit Sauna-Anschluss, Infrarot-Sauna auf Wunsch und Wellness-Dusche



(Handbrause, Schwallbrause, Schlauchanschluss)

- Als Schlafzimmer oder für Ihr Gewerbe: Helles Zimmer mit nicht einsehbarer Terrasse
- Separates WC
- 2 große und 2 kleine Lagerräume
- Hauswirtschafts- und Technikraum

Durchgeführte Renovierungen:

- 2013: Dacheindeckung + PV-Anlage + Solar-Anlage
- Ca. 2015: Miele Kühlschrank
- 2017: Putz und Anstrich EG
- 2021: Putz und Anstrich DG
- 2022: Miele Kochfeld + Backofen
- 2023: Fassade umfassend gereinigt und Anstrich

Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit:

Wer ein stilvolles Zuhause im Best-Zustand sucht, die hervorragende Ausstattung schätzt sowie die zahlreichen Vorzüge der Wohnlage erkennt, der hat JETZT eine seltene Gelegenheit!

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

Lage

- Naturverbunden Wohnen mit schneller Anbindung zum Zentrum
- 91207 Lauf an der Pegnitz – Rudolfshof
- Lauf an der Pegnitz bietet hohe Lebensqualität: attraktive Innenstadt mit tollen Einkaufsmöglichkeiten, Krankenhaus, Schwimmbad, sämtliche Schulen, uvm.
- Ruhiges Grundstück mit angenehmer Nachbarschaft
- Ein Traum für Naturliebhaber – angrenzende Wälder laden zum Spazieren ein
- Kinderspielplatz um die Ecke
- Ca. 200 m bis zur Bushaltestelle
- Ca. 650 m bis zur Grundschule Rudolfshof
- Ca. 1,5 km bis zum Kindergarten Pusteblume
- Ca. 1,1 km bis zum Sportzentrum des TV 1877 Lauf e.V.
- Ca. 3,0 km bis zum Supermarkt REWE
- Ca. 3,2 km bis zum Bahnhof Lauf (rechts der Pegnitz)
- Ca. 4,5 km bis zur Autobahnauffahrt A9

Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN















