



## 91207 Lauf

Großzügige 4-Raum-Wohnung im Erdgeschoss mit eigenem Garten und Hobbyraum in zentraler Lage von Lauf



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**418.000 €**

Kaufpreis

**105 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**137 m<sup>2</sup>**

Gesamtfläche

**3,5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

#### Schweidler Immobilien

Johnny Schweidler

Tel.: 00499123980830

[j.schweidler@schweidler-immobilien.de](mailto:j.schweidler@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Wohnfläche          | 105 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche          | 32 m <sup>2</sup>  |
| Gesamtfläche        | 137 m <sup>2</sup> |
| Zimmer              | 3,5                |
| Schlafzimmer        | 2                  |
| Badezimmer          | 1                  |
| separate WCs        | 1                  |
| Balkone / Terrassen | 1                  |
| Terrassen           | 1                  |
| Wohn-/Schlafzimmer  | 3,5                |
| Stellplätze         | 1                  |

### Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 418.000 €  |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % v. |

### Energieausweis

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| Art                       | Verbrauch   |
| Ausstellungsdatum         | 02.07.2026  |
| gültig bis                | 02.07.2036  |
| Baujahr (Haus)            | 1994        |
| Primär-Energieträger      | SOLAR       |
| Wertklasse                | D           |
| Gebäudeart                | Wohngebäude |
| Energieverbrauchskennwert | 102.30      |



## Zustand

|               |          |
|---------------|----------|
| Baujahr       | 1994     |
| Verkaufstatus | offen    |
| Zustand       | gepflegt |



## Ausstattung

### Bad

|        |   |
|--------|---|
| Wanne  | ✓ |
| Dusche | ✓ |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Stellplatzart

|         |   |
|---------|---|
| Carport | ✓ |
|---------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
|--------------|---|

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Teppich | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|



## Beschreibung

Wer sich eine großzügige Wohnung wünscht, aber weder auf einen eigenen Garten noch auf reichlich Platz für Hobbys oder Homeoffice verzichten möchte, findet hier eine selten vielseitige Kombination. Die rund 105 m<sup>2</sup> große 4-Raum-Wohnung liegt im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Zweifamilienhauses aus dem Jahr 1994 und vermittelt schon beim Eintreten ein angenehmes Wohngefühl.

Vom großzügigen Flur aus gelangen Sie direkt in den Mittelpunkt der Wohnung: den offenen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit allein rund 44 m<sup>2</sup>. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und öffnen den Raum zur Terrasse und zum eigenen Gartenanteil. Gerade in den wärmeren Monaten erweitert sich das Wohnen dadurch ganz selbstverständlich nach draußen. Neben zwei gut geschnittenen Schlafzimmern steht ein weiteres, rund 8 m<sup>2</sup> großes Zimmer zur Verfügung. Es eignet sich ideal als separates Arbeitszimmer, kann aber ebenso als Gästezimmer oder ruhiger Rückzugsbereich genutzt werden.

Das Tageslichtbad ist mit einer Eckbadewanne, einer separaten Dusche, einem Doppelwaschtisch, einem Handtuchheizkörper und einem zweiten WC komfortabel ausgestattet. Eine Fußbodenheizung sorgt hier zusätzlich für angenehme Wärme. Praktisch im Alltag ist außerdem das separate Gäste-WC.

Besonders spannend wird das Angebot im Untergeschoss, denn hier wartet deutlich mehr als der übliche Kellerraum. Zur Wohnung gehört ein rund 32 m<sup>2</sup> großer, beheizter Hobbyraum mit Tageslicht. Sogar die Installation einer eigenen Küchenzeile ist grundsätzlich möglich. Damit entsteht ein außergewöhnlich vielseitiger Bereich – perfekt für das eigene Hobby, als Fitnessraum oder separates Homeoffice. Eine solche zusätzliche Fläche ist bei einer Eigentumswohnung alles andere als selbstverständlich.

Ein großer, separater Abstellraum im Keller bietet darüber hinaus reichlich Platz für Vorräte und alles, was im Alltag gut verstaut sein soll. Im gemeinschaftlichen Waschraum stehen Ihnen ein eigener Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Platz für einen Trockner und einen Wäscheständer zur Verfügung.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2018, die bei der Warmwasserbereitung durch Solarenergie unterstützt wird. Ein eigener Carport-Stellplatz direkt vor der Haustür rundet dieses vielseitige Wohnungsangebot ab.

Diese besondere Wohnung sollten Sie am besten persönlich erleben. Rufen Sie uns gerne an und vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen die Wohnung persönlich zu zeigen.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in Lauf, nur ein paar Schritte von der Pegnitzwiese entfernt. Perfekt für eine kleine Joggingrunde oder einen Spaziergang nach Feierabend. Richtung Innenstadt ist es ein Katzensprung: Der Laufer Marktplatz mit Cafés, Läden und allem, was man im Alltag braucht, ist schnell erreicht. Und wer regelmäßig nach Nürnberg pendelt oder einfach gern flexibel bleibt, freut sich über die S-Bahn: Der Bahnhof Lauf (links der Pegnitz) bzw. die S-Bahn-Anbindung Richtung Nürnberg ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

## Sonstige Angaben

Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.



Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.





**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“































