



## 91207 Lauf an der Pegnitz

Viel Platz für die ganze Familie – Zweifamilienhaus in Lauf an der Pegnitz



**689.000 €**

Kaufpreis

**201 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**656 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Sparda ImmobilienWelt GmbH**

Immo Haschke

Tel.: 004915221448034

[anfragen@spardaimmobilienvelt.com](mailto:anfragen@spardaimmobilienvelt.com)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	201 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	656 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	689.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.09.2035
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	272.00
Primär-Energieträger	OEL



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Doppelgarage
- Südterrasse
- 2 Balkone
- Garten
- Viele Zimmer
- Separate Wohnungen



## Beschreibung

Dieses Zweifamilienhaus wurde 1964 in solider Massivbauweise auf einem ca. 656 m<sup>2</sup> großen Grundstück erbaut und bietet ca. 201 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie umfangreiche Nutzflächen im Dach- und Kellergeschoss. Die Immobilie überzeugt durch ihre großzügige Raumstruktur und eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für große Familien, Mehrgenerationenwohnen oder individuelle Wohnkonzepte.

Der Zugang zum Haus erfolgt über einen gemeinsamen überdachten Eingangsbereich mit zentralem Treppenhaus, über den sich die Wohnbereiche erschließen. Im Erdgeschoss befinden sich zwei großzügige Wohnzimmer mit Zugang zur Südterrasse, zwei Küchen sowie zwei Duschbäder. Das Erdgeschoss lässt sich bei Bedarf auch als zwei separate Wohneinheit nutzen.

Das Obergeschoss bietet insgesamt sechs Zimmer, zwei Badezimmer mit Badewanne sowie zwei Balkone. Ergänzend stehen im Dachgeschoss drei ausgebaute Hobbyräume zur Verfügung, von denen zwei beheizt sind. Darüber befindet sich ein begehbare Spitzboden mit zusätzlicher Nutzfläche.

Auch das Kellergeschoss bietet viel Platz: Neben Werkstatt, Heizungs- und Tankraum stehen hier mehrere weitere Keller- und Hobbyräume zur Verfügung.

In den vergangenen Jahren wurden bereits verschiedene Maßnahmen umgesetzt. So wurden 2015 sämtliche Warm- und Kaltwasserleitungen erneuert, teilweise Fenster ausgetauscht sowie Bodenbeläge in einzelnen Bereichen modernisiert. Die Fassade des Hauses wurde zuletzt im Jahr 2019 neu gestrichen.

Insgesamt handelt es sich um eine großzügige Immobilie mit solider Bausubstanz und viel Potenzial für individuelle Gestaltung und moderne Wohnkonzepte. Mit einem geringen Aufwand lässt sich dieses Haus in vier separate Wohnung unterteilen.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und gewachsener Wohnlage von Lauf an der Pegnitz im Nürnberger Land, nur wenige Kilometer östlich von Nürnberg. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft, die eine hohe Wohnqualität bietet.

Die historische Altstadt von Lauf mit ihren Fachwerkhäusern, der Kaiserburg sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte sowie Schulen und Kindergärten befinden sich im Stadtgebiet und sind gut erreichbar.

Eine sehr gute Verkehrsanbindung ist durch die S-Bahn mit direkter Verbindung nach Nürnberg sowie über die Bundesstraße B14 und die Autobahnen A3 und A9 gewährleistet.

Gleichzeitig bieten die Pegnitzauen und die nahegelegene Fränkische Schweiz attraktive Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

## Sonstige Angaben

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 SIW-Immobilienpezialisten einschätzen. Auf Wunsch erledigen wir für Sie den gesamten Verkaufsprozess von der Bewertung bis zur Schlüsselübergabe.....ganz nach Ihren individuellen Bedürfnissen und Wünschen.



Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme unter 0911-24 77 7500 oder  
[zuhause@spardaimmobilienvelt.de](mailto:zuhause@spardaimmobilienvelt.de)















































