



## 91207 Lauf-Kuhnhof

Wie ein Haus am See: Einfamilienhaus (Bj. 1993) mit Traumgarten und Garage in Lauf-Kuhnhof



**638.000 €**

Kaufpreis

**113,89 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**706 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	113,89 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	53,47 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	706 m <sup>2</sup>
Zimmer	5

### Preise & Kosten

Kaufpreis	638.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	25.09.2025
gültig bis	24.09.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1993
Wärmewert	136
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	136,00
Primär-Energieträger	Öl, Alternative

## Zustand

Baujahr	1993
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
Alternativ	✓

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

### Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---



## Beschreibung

Am Ende der Straße, direkt am Waldrand, steht dieses Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1993 mit rund 114 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einem Grundstück von ca. 706 m<sup>2</sup> und einem Teich, der dem Wort "Gartenteich" eine ganz neue Bedeutung verleiht. Aber bekanntlich kommt das Beste zum Schluss, also beginnen wir den Rundgang ganz klassisch im Haus.

Im Erdgeschoss finden Familien die perfekte Raumaufteilung. Die Küche ist mit einer hochwertigen Vollholzeinbauküche ausgestattet und offen zum Esszimmer hin gestaltet – so kann man beim Kochen ganz entspannt mit der Familie oder den Gästen plaudern. Vom Esszimmer geht es direkt hinaus auf die Terrasse und damit in den Garten. Über eine große Flügeltür lässt sich das Esszimmer außerdem mit dem Wohnzimmer verbinden. Je nach Bedarf können Sie also beide Bereiche offen gestalten oder auch mal voneinander trennen. Das Wohnzimmer ist großzügig geschnitten und ein echter Hingucker – vor allem wegen des eingemauerten Kachelofens mit gemütlicher Sitzbank. Ein Platz, an dem man sich schon jetzt auf die kalten Tage freut. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein Arbeitszimmer und ein Gäste-WC. Und für alle, die gerne im Homeoffice arbeiten: Dank Glasfaseranschluss läuft hier alles reibungslos. Das komplette Erdgeschoss ist gefliest – und falls Sie jetzt an kalte Füße denken: keine Sorge, die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme.

Im Obergeschoss warten zwei Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer sowie das Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschtisch. Und weil man nie genug Stauraum haben kann, ist das Haus vollständig unterkellert. Dort gibt es nicht nur Platz für Vorräte und die Waschmaschine, sondern auch einen großen beheizten Hobbyraum, in dem man sich kreativ austoben oder mit Freunden und Familie feiern kann. Außerdem findet hier die moderne Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2023 ihren Platz.

Nun zum Außenbereich: Zur Immobilie gehören eine Garage, ein weiterer überdachter Stellplatz direkt davor sowie eine separate Werkstatt, die auch ideal als Stauraum genutzt werden kann. Und wer noch weitere Fahrzeuge unterbringen möchte – kein Problem, weitere Stellplätze befinden sich auf dem Grundstück. Das Highlight ist aber ohne Zweifel der Garten. Über das Esszimmer oder den Zugang neben der Garage gelangen Sie in Ihr eigenes kleines Paradies. Der XXL-Gartenteich mit Terrasse, Markise und eigenem Steg ist ein echtes Schmuckstück und macht aus dem Garten fast schon ein Wochenenddomizil. Neben dem Teich gibt es reichlich Grünfläche zum Spielen, Toben oder um sich endlich den Traum vom eigenen Gemüsegarten zu erfüllen. Dank der Ausrichtung finden Sie tagsüber immer ein sonniges, aber auch ein schattiges Plätzchen – ideal für heiße Sommertage.

Sie merken es sicher: Wir geraten ins Schwärmen. Schauen Sie sich dieses Haus am besten selbst an – vielleicht ist es schon bald Ihr eigenes kleines Zuhause am "See".

Über unseren virtuellen 360°-Rundgang können Sie sich ganz bequem von zuhause aus einen ersten Eindruck verschaffen. Oder rufen Sie uns direkt an – wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Haus persönlich zu zeigen.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie liegt in Lauf-Kuhnhof, einem beliebten, ländlich geprägten Ortsteil am Rande von Lauf an der Pegnitz. Ruhig und naturnah gelegen, ist der Laufer Ortskern mit Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten und allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs nur ca. 3 km entfernt. Der Bahnhof Lauf (rechts der Pegnitz) ist in etwa 5 Minuten, die Autobahn A9 in rund 10 Minuten erreichbar. Zudem bietet das städtische Anrufsammeltaxi eine bequeme Verbindung in die Innenstadt. Direkt angrenzende Waldflächen laden zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein.

## 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.























