



## 91207 Lauf-Rudolfshof

Exklusives Wohnen in Lauf-Rudolfshof - Einfamilienhaus mit über 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Doppelgarage



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



**895.000 €**

Kaufpreis

**229 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**829 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Mirko Müller

Tel.: +49 9123 980830

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	229 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	170 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	829 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	3

### Preise & Kosten

Kaufpreis	895.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.09.2025
gültig bis	09.09.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Wärmewert	142,17
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	142,17
Primär-Energieträger	Öl

## Zustand

Baujahr	1979
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓

### Befuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

Es gibt Häuser, die wirken bereits beim ersten Anblick besonders – und es gibt solche, die diesen Eindruck im Inneren noch übertreffen. Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 in Lauf – Rudolfshof gehört zweifellos dazu. Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 829 m<sup>2</sup> entfaltet sich ein architektonisch zeitloses Einfamilienhaus, das mit rund 229 m<sup>2</sup> Wohnfläche (!!!) nicht nur Platz, sondern auch und ein tolles Raumprogramm bietet.

Der Zugang zur Immobilie ist bereits eindrucksvoll: Eine breite Auffahrt führt Sie zu einer Doppelgarage, deren Verbindung zum Haus über ein markantes Dach nicht nur optische Raffinesse beweist, sondern Ihnen auch bei Regen eine trockene Verbindung ins Haus verschafft. Beim Betreten spüren Sie das exklusive Wohngefühl, welches diese Immobilie versprüht. Garderobe und Gäste-WC befinden sich direkt im Eingangsbereich und sorgen für Komfort im Alltag. Das Herzstück des Hauses entfaltet sich im 58 m<sup>2</sup> großen Wohn- und Essbereich mit schönem Stäbchen-Parkett. Der Hauptraum ist in drei Bereiche aufgeteilt – ein stilvolles Esszimmer, ein behagliches Kaminzimmer und ein einladendes Wohnzimmer. Ein massiver Wandkamin sorgt dabei für eine warme Atmosphäre und lädt zu gemütlichen Stunden ein. Besonders elegant gelöst: Das Wohnzimmer kann durch eine große Holzflügeltür im Rundbogenstil vom übrigen Raumensemble abgetrennt werden und viele große Fensterflächen geben den Blick in den Garten sowie die Terrasse frei. Die angrenzende Küche ist als eigenständiger Raum konzipiert und dennoch mit dem Essbereich verbunden, sodass sich Funktionalität wie auch Wohnlichkeit in diesem Raum mühelos miteinander vereinen lassen. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein geräumiges Arbeitszimmer, ein Schlaf- oder Gästezimmer und ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und Toilette.

Im Obergeschoss entfaltet sich der private Rückzugsbereich des Hauses. Mittelpunkt ist das großzügige Elternschlafzimmer, das mit einer eigenen, vorgelagerten Ankleide, einem Badezimmer und dem Zugang zum Balkon höchsten Wohnkomfort bietet. Das Bad ist mit zwei Waschtischen, Bidet, WC und einer Eckbadewanne ausgestattet – perfekt, um den Tag entspannt zu beginnen oder ihn in wohliger Ruhe ausklingen zu lassen. Vom Schlafzimmer aus führt ein separater Zugang in einen zusätzlichen Raum, der sich ideal als Stauraum oder für saisonale Garderobe eignet und bei Bedarf die Ankleide erweitern kann. Zwei weitere Räume – eines davon derzeit als Gästezimmer mit Küchenzeile genutzt – sowie ein separates Duschbad eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten: Ob Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Auch das Kellergeschoss verdient Beachtung, denn es bietet weit mehr als reine Nutzfläche. Zwei Räume mit Tageslicht eignen sich ideal für das private Hobby und werden um einen Waschaum mit Fenster, Dusche und Waschbecken ergänzt. Angrenzend liegt der Heizungsraum mit der modernen Öl-Brennwertheizung (Baujahr 2013), die um einen Brauchwasserspeicher erweitert wurde (Solarpaneele auf dem Dach). Abgerundet wird das Raumangebot durch großzügige Vorratsräume sowie eine Werkstatt mit direktem Garagenzugang. Die Garage selbst ist zudem mit einer Reparaturgrube ausgestattet – ein Detail, das vor allem Handwerker und Autoliebhaber zu schätzen wissen.

Der Garten ist eine private Naturoase. Die teils überdachte Terrasse mit Außenkamin wird im Sommer zum Wohnzimmer im Grünen, während ein Gewächshaus und eine Regenwasserzisterne Raum für Kreativität und Nachhaltigkeit bieten. Alles eingebettet in eine Atmosphäre von Ruhe und Privatsphäre – fernab neugieriger Blicke.

Diese Immobilie ist kein Standard. Sie ist ein Rückzugsort, ein Ort, an dem Wohnen zu einem Erlebnis wird und ein Zuhause für Menschen, die etwas Besonderes suchen – eine Kombination, die nur selten zu finden ist.

Und weil Bilder und Worte nicht ausreichen, um dieses Wohnjuwel zu beschreiben, können Sie unter nachfolgendem Link ganz bequem von zu Hause aus in der virtuellen 360° Tour durch das Haus gehen: <https://tour.ogulo.com/yP7F>

Auch zu einer persönlichen Besichtigung laden wir Sie gerne ein und freuen uns auf Ihren Anruf.

Hinweis: Zwar ist das Haus in einem gepflegten Zustand, jedoch sind für den neuen Eigentümer Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, um das Haus heutigen Wohnstandards und ihren ganz persönlichen Wünschen anzupassen.



## Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen von Lauf an der Pegnitz. Der Stadtteil Rudolfshof verbindet naturnahes Wohnen mit familienfreundlicher Infrastruktur: Der Wald mit seinen zahlreichen Wegen für Spaziergänge und Fahrradtouren ist nur wenige Meter entfernt und lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Für Familien besonders attraktiv: Die Grundschule ist fußläufig erreichbar, die weiterführenden Schulen, wie auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Lauf und sind von der Immobilie aus in wenigen Minuten zu erreichen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt zudem für schnelle Wege in alle Richtungen: Über die Autobahn A3 und A9, die Bahn und die S-Bahn erreichen Sie Nürnberg, die gesamte Metropolregion und die Fernverbindungen in kürzester Zeit. Damit verbindet diese Lage die Ruhe und Nähe zur Natur mit den Vorteilen einer exzellent angebundenen Stadt.

## 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“













