



91207 Lauf

Gepflegtes RMH in Lauf a.d. Pegnitz



445.000 €

Kaufpreis

105 m²

Wohnfläche

182 m²

Grundstücksfläche

3,5

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der
**Sparkassen Immobilien
Vermittlungs-GmbH**

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	105 m ²
Nutzfläche	60 m ²
Grundstücksfläche	182 m ²
Zimmer	3,5
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1964
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	445.000 €
Kaufpreis / qm	4.238,1 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	20.05.2022
gültig bis	19.05.2032
Baujahr (Haus)	1964
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	180,90
Primär-Energieträger	Öl,



Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Freiplatz	✓
-----------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓
Elektro	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- öffentl. Verkehrsmittel
- Reihenmittelhaus
- Baujahr ca. 1964
- ca. 182 m² Grundstücksfläche
- ca. 105 m² Wohnfläche + ca. 20 m² Nutzfläche im Spitzboden
- 3,5 Zimmer + 2 Räume im Spitzboden
- Dach wurde 1995 neu gedeckt und 2001 neu gedämmt
- Spitzboden 2001 ausgebaut
- Außenfassade 2020 neu gestrichen
- Ölzentralheizung aus dem Jahr 1986, Brenner wurde 1999 getauscht
- Kunststofffenster wurde 2003 eingebaut
- Böden und Wände überwiegend 2021 erneuert
- Stromleitungen im Erdgeschoss 2011/2012 erneuert
- Wasserleitungen im Badezimmer, Gäste-WC 2005 erneuert
- Wasserleitungen in Küche 2012 erneuert
- Kanalsanierung August 2025, Dichtigkeitsprotokoll liegt Stadt Lauf vor
- voll unterkellert
- Außenstellplatz vor der Tür



Beschreibung

Dieses gepflegte Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1964 bietet auf ca. 105 m² Wohnfläche zzgl. knapp 20 m² (Nutzfläche) ausgebauten Spitzboden und insgesamt 3,5 Zimmern und 2 Räume im Spitzboden ein ideales Zuhause für Familien oder Paare mit Platzbedarf. Das Grundstück umfasst ca. 182 m² und überzeugt mit einem liebevoll angelegten Garten, sonniger Terrasse und zusätzlichem Stauraum.

Im Erdgeschoss befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit offener Küche, das durch seine helle und freundliche Atmosphäre besticht. Von hier aus gelangt man direkt auf die sonnige Westterrasse mit einer Überdachung aus Leichtmetall und integrierter Markise. Der Garten, die Terrasse samt Überdachung und Kellerabgang wurden 2021 neu angelegt. Ein kleiner Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum, während der gepflegte Garten mit Rasenfläche, Teich und Gartenhütte zum Entspannen einlädt. Ein Gäste-WC rundet das Raumangebot dieser Etage ab.

Im Obergeschoss stehen ein Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Von einem der Zimmer gelangt man auf den Westbalkon. Das Tageslichtbad ist modern ausgestattet mit einer Eckbadewanne, Doppelwaschbecken, WC und Handtuchheizkörper.

Das Dachgeschoss wurde 2001 nachträglich ausgebaut und bietet zwei zusätzliche Räume, die offiziell jedoch nicht zum ständigen Aufenthalt geeignet sind.

Das Haus ist voll unterkellert und verfügt über einen Heizungs- und Tankraum, eine Waschküche sowie weitere Vorrats- und Kellerräume. Aufgrund des Baujahres ist die Kellerdecke etwas niedriger, dennoch bietet der Bereich wertvolle Nutzfläche.

Wichtige Modernisierungen wurden bereits vorgenommen:

Das Dach wurde 1995 neu gedeckt und 2001 neu gedämmt, die Außenfassade 2020 neu gestrichen. Die Kunststofffenster stammen aus dem Jahr 2003, das Badezimmer und Gäste-WC wurde 2005 modernisiert und Böden sowie Wände größtenteils 2021 erneuert. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1986, der Brenner wurde 1999 getauscht. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten. Zudem wurde im August 2025 die Kanalsanierung durchgeführt.

Ein Stellplatz direkt vor der Tür rundet das attraktive Angebot ab. Dieses charmante Reihenmittelhaus vereint praktischen Wohnkomfort mit gemütlichem Ambiente und bietet viel Platz für individuelle Wohnideen.

Lage

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

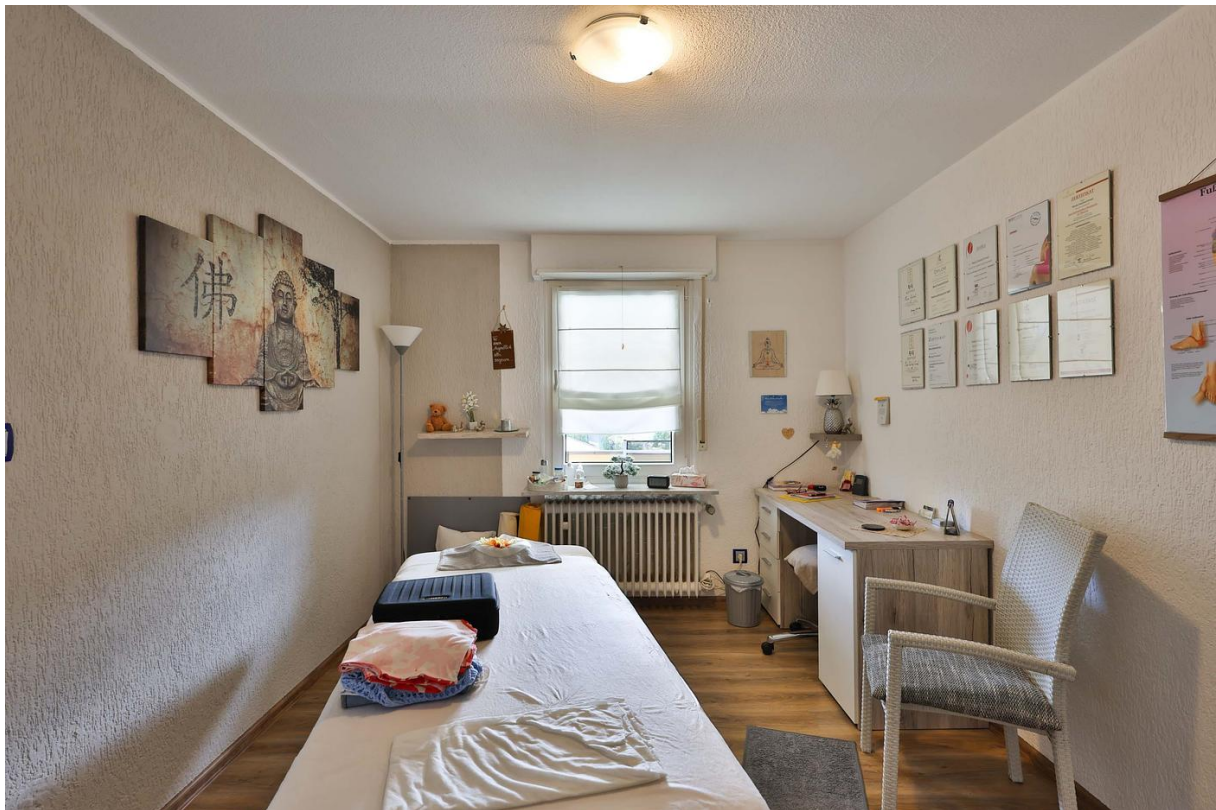
Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten, fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.



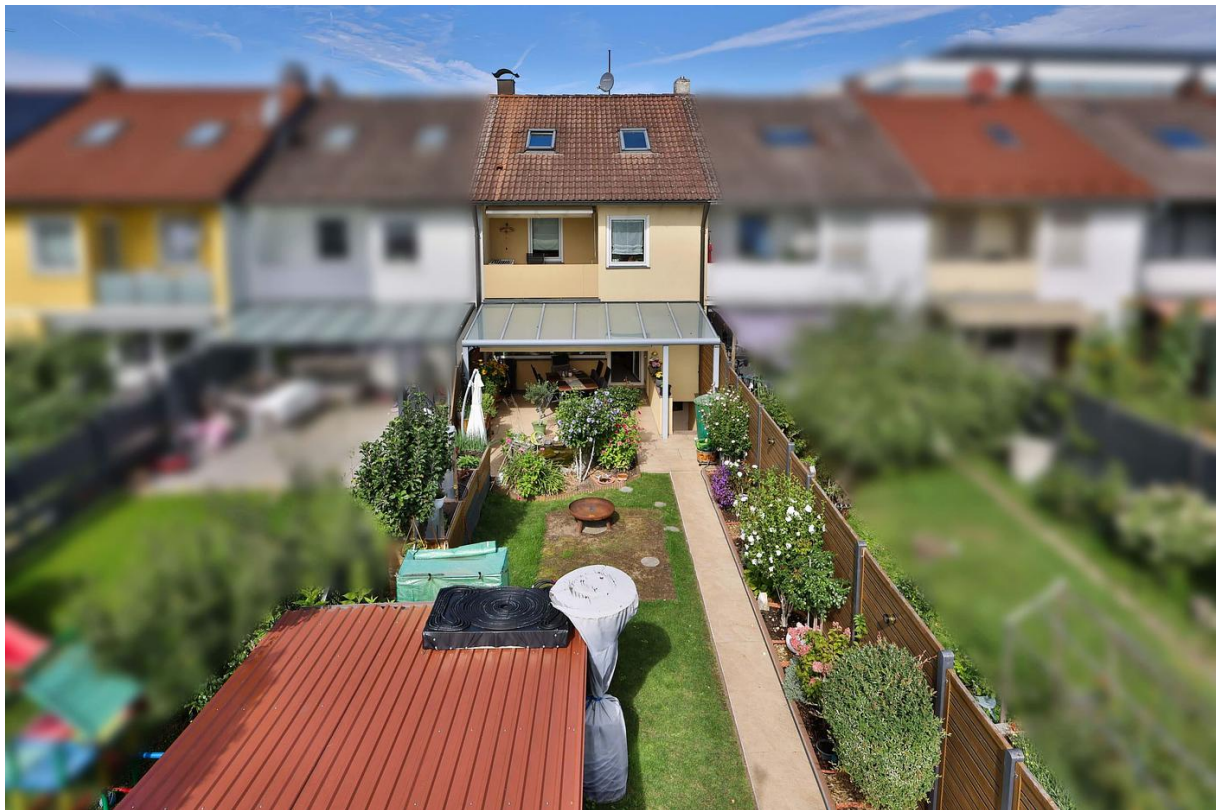


















Besichtigungsvideo in der Rubrik „Dateien“

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

