91207 Lauf-Rudolfshof

Exklusives Wohnen in Lauf-Rudolfshof - Einfamilienhaus mit über 220 m² Wohnfläche und Doppelgarage



795.000 €
Kaufpreis

229 m²
Wohnfläche

829 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	229 m²
Nutzfläche	170 m²
Grundstücksfläche	829 m²
Zimmer	6
Badezimmer	3
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	795.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	10.09.2025
gültig bis	09.09.2035
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchkennwert	142.17
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Küche

Einbauküche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses massiv gebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 in Lauf-Rudolfshof überzeugt durch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot, eine durchdachte Architektur und ein weitläufiges Grundstück mit ca. 829 m². Mit rund 229 m² Wohnfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder alle, die ein Zuhause mit besonderem Charakter suchen.
Bereits die breite Auffahrt mit Doppelgarage und überdachter Verbindung zum Haus vermittelt einen repräsentativen ersten Eindruck. Im Eingangsbereich befinden sich Garderobe und Gäste-WC. Das Herzstück des Erdgeschosses ist der ca. 58 m² große Wohn- und Essbereich mit Stäbchenparkett, bestehend aus Esszimmer, Kaminzimmer und Wohnzimmer. Ein massiver Wandkamin schafft eine behagliche Atmosphäre, während große Fensterflächen den Blick in den Garten und auf die Terrasse öffnen. Das Wohnzimmer kann durch eine große Holzflügeltür im Rundbogenstil elegant abgetrennt werden. Die separate Küche ist direkt mit dem Essbereich verbunden. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein geräumiges Arbeitszimmer, ein Schlaf- oder Gästezimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche und WC.
Im Obergeschoss befindet sich der private Rückzugsbereich. Das großzügige Elternschlafzimmer verfügt über eine vorgelagerte Ankleide, ein eigenes Bad sowie Zugang zum Balkon. Das Bad ist mit zwei Waschtischen, Bidet, WC und Eckbadewanne ausgestattet. Ein zusätzlicher Raum, direkt vom Schlafzimmer erreichbar, eignet sich ideal als Stauraum oder zur Erweiterung der Ankleide. Zwei weitere Zimmer, eines davon derzeit als Gästezimmer mit Küchenzeile genutzt, sowie ein separates Duschbad bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.
Auch das Kellergeschoss bietet weit mehr als klassische Nutzfläche. Zwei tagesbelichtete Räume eignen sich hervorragend für Hobby, Fitness oder weitere individuelle Zwecke. Hinzu kommen ein Waschraum mit Fenster, Dusche und Waschbecken, großzügige Vorratsräume sowie eine Werkstatt mit direktem Zugang zur Garage. Die Garage ist zudem mit einer Reparaturgrube ausgestattet. Die moderne Öl-Brennwertheizung stammt aus dem Jahr 2013 und wird durch einen Brauchwasserspeicher mit Solarpaneelen auf dem Dach ergänzt.
Der Garten präsentiert sich als private, geschützte Naturoase. Die teilw. überdachte Terrasse mit Außenkamin lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein Gewächshaus und eine Regenwasserzisterne unterstreichen den praktischen Charakter des Außenbereichs.
Diese Immobilie ist kein Standardhaus, sondern ein großzügiges Zuhause mit besonderer Atmosphäre, viel Privatsphäre und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten. Einen ersten Eindruck erhalten Sie bequem über die virtuelle 360°-Tour: https://tour.ogulo.com/yP7F oder bei einer persönlichen Besichtigung.
Hinweis: Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand. Für den neuen Eigentümer sind jedoch Modernisierungsmaßnahmen einzuplanen, um die Immobilie heutigen Wohnstandards und persönlichen Vorstellungen 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“
Dächer über Köpfe!


























360°