91207 Lauf

Alleskönner in Heuchling! 2-Familienhaus mit schönem Grundstück & Garage in begehrter Lage von Lauf



568.000 €
Kaufpreis

177,19 m²
Wohnfläche

714 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Johnny Schweidler
Tel.: 00499123980830
j.schweidler@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	177,19 m²
Grundstücksfläche	714 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	2
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	568.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	08.09.2036
Baujahr (Haus)	1957
Endenergiebedarf	440.90
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1957
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Kamin	✓
Sauna	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Etagenheizung	✓
Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Bidet	✓
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Gas	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Beschreibung

Dieses Haus in Lauf-Heuchling bringt vieles mit, was man sich fürs Familienleben wünscht: rund 177 m² Wohnfläche, ein 714 m² großes Grundstück, viel Platz drinnen und draußen und einen Grundriss, der sich an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.
Ursprünglich wurde das Haus 1957 als Zweifamilienhaus gebaut. 1973 wurde die Erdgeschosswohnung durch einen Anbau erweitert, 1975 folgte die Aufstockung und damit auch mehr Platz im Obergeschoss. Heute stehen zwei großzügige 3-Zimmer-Wohnungen zur Verfügung. Wer das Haus lieber komplett für sich und seine Familie nutzen möchte, kann es ebenso gut als großzügiges Einfamilienhaus nutzen.
Im Erdgeschoss warten rund 96 m² Wohnfläche. Die Küche liegt separat, daneben gibt es ein eigenes WC mit Bidet sowie ein Tageslichtbad mit Eckdusche, Badewanne und Waschbecken. Bad und WC wurden 2004 renoviert.
Besonders viel Platz gibt es im Wohnbereich: Vom separaten Esszimmer geht es direkt in das rund 32 m² große Wohnzimmer mit offenem Kamin. Hier darf die Couch ruhig eine Nummer größer ausfallen. Große Fensterflächen und der direkte Zugang auf die sonnige Terrasse machen den Raum zum schönen Mittelpunkt des Erdgeschosses. Ein Schlafzimmer ergänzt die Wohnung. Wer lieber noch ein zusätzliches separates Zimmer hätte, kann das bisherige Esszimmer entsprechend abtrennen.
Im Obergeschoss stehen weitere rund 81 m² Wohnfläche zur Verfügung. Auch hier gibt es drei Zimmer, eine separate Küche, ein Tageslichtbad mit Badewanne sowie ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss. Ein Balkon gehört ebenfalls dazu. Besonders schön ist der Blick aus dem großzügigen Wohnzimmer: Von hier schaut man weit über die Umgebung bis hin zum Moritzberg.
Und auch im Keller geht der Platz noch lange nicht aus. Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet hier unter anderem einen großzügigen Hobby- bzw. Arbeitsbereich mit Tageslicht sowie ein kleines separates Duschbad. Dazu kommt eine eigene Sauna – der Saunaofen wurde erst 2025 erneuert (VHB). Ein Wäschekeller mit direktem Zugang in den Garten, ein Vorratskeller und der Heizungsraum sorgen zusätzlich für reichlich praktische Fläche.
Draußen wartet das 714 m² große Grundstück. Eine Einzelgarage ist bereits vorhanden, weitere Stellmöglichkeiten lassen sich auf dem Grundstück sicherlich schaffen. Der Garten zieht sich rund um das Haus – sein schönster Teil liegt auf der Rückseite. Hier gibt es viel Grün, Platz zum Spielen, Sitzen oder Gärtnern und dazu einen herrlichen freien Blick. Genau der richtige Ort für eine ruhige Tasse Kaffee.
Beheizt werden Keller und Erdgeschoss über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2001. Die Wohnung im Obergeschoss verfügt über eine eigene Gastherme für Heizung und Warmwasser.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in schöner und beliebter Lage von Lauf-Heuchling. Die Infrastruktur ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel, ein Kindergarten sowie die Grundschule Heuchling sind bequem fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum von Lauf, das in wenigen Minuten bequem erreichbar ist.
Auch die Verkehrsanbindung ist ideal: Der nächstgelegene Anschluss an die Autobahn A9 ist nur etwa 2–3 Autominuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in Richtung Nürnberg und München. Gleichzeitig bietet die Umgebung mit ihrer Nähe zur Natur einen hohen Naherholungswert und zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge und Freizeitaktivitäten im Grünen.

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!



























