91207 Lauf

Stadt vor der Tür, Garten hinterm Haus: Ihr neues Einfamilienhaus mit Kamin & Garage in Lauf



368.000 €
Kaufpreis

111 m²
Wohnfläche

456 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	111 m²
Nutzfläche	48 m²
Grundstücksfläche	456 m²
Zimmer	4
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1936
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	368.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	16.12.2025
gültig bis	15.12.2035
Baujahr (Haus)	1936
Endenergiebedarf	487.00
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Dachboden	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung

Dieses heimelige Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1936 bringt auf rund 110 m² Wohnfläche genau die richtige Größe mit – für alle, die's gemütlich mögen.
Über den kleinen Windfang betritt man das Haus. Im Erdgeschoss wartet das großzügige Wohn- und Esszimmer: Der Kaminofen sorgt für Extra-Gemütlichkeit und im Sommer geht's einfach durch die Tür raus in den Garten. Direkt nebenan liegt die separate Küche. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage ist ein echtes Multitalent – ob Homeoffice oder Schlafzimmer, hier ist vieles drin. Ein Gäste-WC gibt's natürlich auch und macht das Erdgeschoss komplett.

Oben im Dachgeschoss wird geschlafen und entspannt. Zwei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, eins davon etwas größer. Dazu kommt das helle Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken. Und ja, hier kann man morgens sogar barfuß reinlaufen: elektrische Fußbodenheizung inklusive. Das Bad wurde 2005 renoviert und macht den Start in den Tag ziemlich angenehm.

Der Keller ist mehr als nur Abstellfläche. Neben einem beheizten Hobbyraum (Fitness? Musik? Basteln? Werkeln?) gibt es einen Waschraum mit Gartenzugang – super, wenn man nach der Gartenarbeit nicht erst durchs ganze Haus laufen will. Der Heizungsraum und ein weiteres WC runden das Ganze ab.

Auch draußen passt alles gut zusammen: Auf dem ca. 456 m² großen Grundstück befindet sich eine Garage mit Satteldach aus dem Jahr 1993. Clever gelöst: Stauraum bzw. Werkstattbereich ist gleich mit eingeplant – für Räder, Werkzeug oder das Projekt, das „dieses Jahr ganz bestimmt" fertig wird. Ein zusätzlicher Schuppen schafft noch mehr Stauraum. Und weil Besuch (oder ein Zweitwagen) ja auch mal vorkommt, gibt's neben der Garage weitere Stellplätze. Der Garten mit Terrasse ist angenehm überschaubar – groß genug für Grillabende, Kräuterbeet oder ein kleines Planschbecken, aber nicht so groß, dass man der Gartenarbeit nicht mehr Herr wird.

Technisch ist das Haus solide auf Stand: In den 90ern wurde kernsaniert – inklusive Leitungen. 2011 kamen dreifach verglaste Kunststofffenster und eine neue Haustür dazu. Für Wärme sorgt eine Ölzentralheizung, deren Brenner 2021 erneuert wurde. Heißt: einziehen, ankommen, losleben.

Klingt nach Ihrem neuen Zuhause? Dann melden Sie sich – wir zeigen Ihnen das Haus gern persönlich.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt in Lauf, nur ein paar Schritte von der Pegnitzwiese entfernt. Perfekt für eine kleine Joggingrunde oder einen Spaziergang nach Feierabend. Richtung Innenstadt ist es ein Katzensprung: Der Laufer Marktplatz mit Cafés, Läden und allem, was man im Alltag braucht, ist schnell erreicht. Und wer regelmäßig nach Nürnberg pendelt oder einfach gern flexibel bleibt, freut sich über die S-Bahn: Der Bahnhof Lauf (links Pegnitz) bzw. die S-Bahn-Anbindung Richtung Nürnberg ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

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!























