



91207 Lauf

Einfamilienhaus in schöner Waldrandlage von Lauf - Kuhnshof



395.000 €

Kaufpreis

104 m²

Wohnfläche

678 m²

Grundstücksfläche

3

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

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

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Barbara Räbel

Tel.: 0911 230-3400

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio
port.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	104 m²
Grundstücksfläche	678 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	01.09.2026
Ab-Datum	01.09.2026

Preise & Kosten

Kaufpreis	395.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	10.07.2026
gültig bis	09.07.2036
Baujahr (Haus)	1962
Primär-Energieträger	Gas
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	188,40



Zustand

Baujahr	1962
letzte Modernisierung	2002
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓
seniorengerecht	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Gas	✓
-----	---

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Marmor	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Tief-Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- Balkon/Terrasse
- Wohnfläche: ca. 104 m²
- Grundstücksfläche: ca. 678 m² zzgl. angrenzendes Waldgrundstück mit ca. 2.915 m²
- Baujahr: 1962
- Haustyp: Freistehendes Einfamilienhaus
- Zimmeranzahl: 3 Zimmer zzgl. Nebenräume
- Wohnen auf einer Ebene, nahezu barrierefrei
- Gasheizung aus 2002
- Kunststoff-Isolierglasfenster aus 1998
- Dach neu gedeckt 1996
- Große Terrasse mit Zugang zum Wohnbereich
- Tageslichtbad renoviert 1990 mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Bodenbeläge: Solnhofener Natursteinplatten, Teppichboden
- Offener Kamin (nicht betriebsbereit)
- Treppenlift zwischen Wohn- und Kellerebene
- Sauna
- Hauswirtschaftsraum im Keller mit großer bodentiefer Dusche
- Hobbyraum und Werkstatt
- Garage plus Tiefgarage



- Eingebauter Tresor
- Neuer Zaun aus 2020



Beschreibung

Das freistehende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Hanglage am Waldrand im Ortsteil Lauf Kunnhof und bietet ein Wohnen auf einer Ebene mit einer Wohnfläche von ca. 104 m². Die Immobilie eignet sich aufgrund der durchdachten Grundrissgestaltung und des vorhandenen Treppenlifts auch für Personen, die besonderen Wert auf eine möglichst barrierearme Nutzung legen.

Der Zugang zum Haus erfolgt über die großzügige Terrasse, die einen angenehmen Übergang zwischen Außenbereich und Wohnraum schafft. Im Erdgeschoss empfängt ein offener Grundriss mit weitläufigem Wohnbereich, integriertem Essplatz und einer insgesamt hellen Raumgestaltung. Große Fensterflächen sorgen für eine natürliche Belichtung und geben den Räumen einen direkten Bezug zur umliegenden Grünlandschaft. Der Wohnbereich ist mit Solnhofener Natursteinplatten, die Schlafräume mit Teppichboden ausgestattet. Ein offener Kamin ist vorhanden, jedoch derzeit nicht betriebsbereit.

Die Küche ist funktional angeordnet und verfügt über einen direkten Abgang zum Kellergeschoss. Die zwei Schlafzimmer sind großzügig geschnitten und bieten viel Raum für die entsprechende Möblierung. Das Tageslichtbad wurde im Jahr 1990 renoviert und ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet.

Das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutz- und Nebenflächen. Neben dem Saunabereich, einem Hauswirtschaftsraum mit großer bodentiefer Dusche stehen ein Hobbyraum sowie eine Werkstatt zur Verfügung. Die vorhandene Tiefgarage bietet eine komfortable Unterbringungsmöglichkeit für Fahrzeuge. Für die Verbindung zwischen den Ebenen wurde ein Treppenlift installiert.

Die Immobilie wurde über die Jahre in verschiedenen Bereichen modernisiert. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2002, die Kunststoff-Isolierglasfenster wurden 1998 eingebaut und das Dach im Jahr 1996 neu gedeckt. Der Außenbereich umfasst das ca. 678 m² große Grundstück mit Gartenflächen, Terrasse und einem neu errichteten Zaun aus dem Jahr 2020. Besonders hervorzuheben ist das angrenzende Waldgrundstück mit einer Fläche von ca. 2.915 m², das mitverkauft wird und zusätzlichen Freiraum sowie eine naturnahe Umgebung bietet.

Lage

In der charmanten Kleinstadt Lauf an der Pegnitz, etwa 17 km östlich von Nürnberg, befindet sich das Einfamilienhaus im ruhigen Stadtteil Kunnhof. Rund 2,1 km nördlich des Stadtzentrums gelegen, bietet die Lage eine ausgewogene Verbindung zwischen naturnahem Wohnen und einer guten Erreichbarkeit der städtischen Infrastruktur.

Eine Bushaltestelle befindet sich in ca. 400 Metern Entfernung. Das Stadtzentrum von Lauf an der Pegnitz ist mit dem Fahrrad oder zu Fuß gut erreichbar. Der nächstgelegene Bahnhof liegt etwa 2,0 Kilometer entfernt und ermöglicht eine komfortable Anbindung an die umliegenden Städte. Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse besteht zudem eine gute Verbindung an das regionale Verkehrsnetz und die Metropolregion Nürnberg.

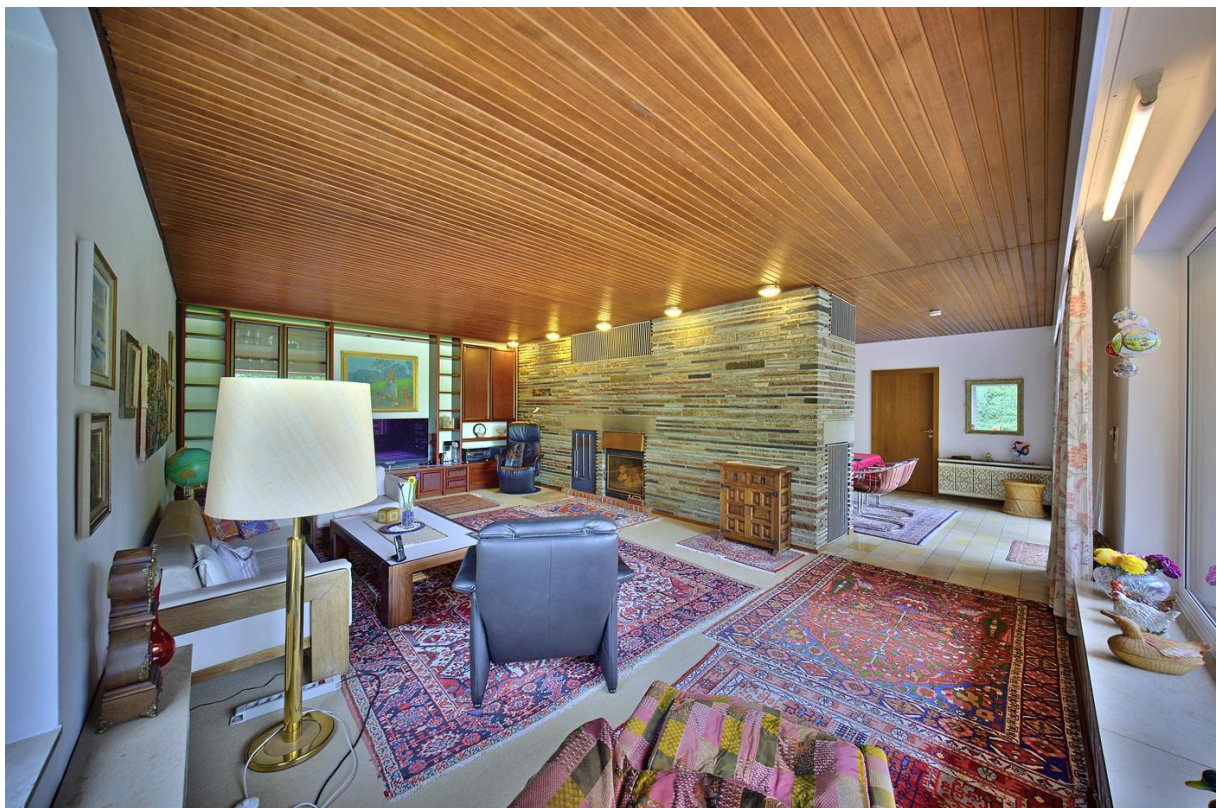
Für den täglichen Bedarf stehen verschiedene Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte in der Umgebung zur Verfügung. Die medizinische Versorgung ist durch das Krankenhaus, Arztpraxen und Apotheken im Stadtgebiet gewährleistet.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführenden Schulen in Lauf an der Pegnitz. Die Einrichtungen sind gut erreichbar und bieten eine wohnortnahe Betreuung und Ausbildung für Kinder und Jugendliche.



Die naturnahe Umgebung mit zahlreichen Grünflächen, Waldgebieten und Freizeitmöglichkeiten lädt zu Spaziergängen, Radtouren und Erholung im Freien ein. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und der Nähe zum Städtedreieck Nürnberg/Fürth/Erlangen macht Kuhnshof zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Berufstätige und Ruhesuchende.























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.