

**91207 Lauf**

Citynah UND Ruhig - Einzigartiges Stadthaus mit Garage in schöner Lage von Lauf



Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“

**258.000 €**

Kaufpreis

117,47 m²

Wohnfläche

168 m²

Grundstücksfläche

5,5

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Schweidler Immobilien**

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	117,47 m ²
Nutzfläche	44,6 m ²
Gesamtfläche	162,07 m ²
Grundstücksfläche	168 m ²
Zimmer	5,5

Zustand

Baujahr	1889
alter.alter_attr	Altbau

Preise & Kosten

Kaufpreis	258.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	14.01.2026
gültig bis	13.01.2036
Baujahr (Haus)	1889
Wärmewert	608
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	608,00
Primär-Energieträger	Öl



Ausstattung

Bad

Dusche ✓

Fenster ✓

Stellplatzart

Garage ✓

Heizungsart

Zentralheizung ✓

Befeuerung

Öl ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil



Beschreibung

Dieses Stadthaus im Herzen von Lauf blickt auf eine lange Geschichte zurück: Um 1890 errichtet, verbindet es den unverwechselbaren Altbau-Charme mit den Vorzügen modernen, zentralen Wohnens. Auf zwei Etagen stehen rund 117 m² Wohnfläche zur Verfügung, die Raum für individuelle Ideen bieten.

Im Erdgeschoss erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer sowie eine Küche und ein Schlafzimmer. Ein weiteres Zimmer lässt sich ideal als Ankleide oder Arbeitsbereich nutzen. Das moderne Bad mit Fenster, Dusche und WC ist – ebenso wie das Wohnzimmer – mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ergänzend gibt es ein zweites Badezimmer, das vom Treppenhaus aus zugänglich ist. Dieses freundliche Bad wurde zuletzt in den 1990er-Jahren renoviert und verfügt über Dusche, Waschbecken, WC sowie einen Waschmaschinenanschluss.

Das Obergeschoss bietet eine ähnliche Aufteilung mit Küche, Wohnzimmer und Schlafzimmer. Ein kleineres Zimmer ergänzt die Etage und eignet sich beispielsweise als Homeoffice oder Ankleide.

Ein klassischer Garten ist nicht vorhanden – dafür steht Ihnen direkt vor dem Haus ein Hof als charmante Alternative zur Verfügung. Hier lässt sich wunderbar eine Sitzgruppe oder Lounge platzieren, um den Sommer entspannt im Freien zu genießen – ganz ohne den Aufwand intensiver Gartenpflege.

Was Sie außerdem wissen sollten: Das Haus ist teilunterkellert; im Keller befindet sich ausschließlich die Ölzentralheizung aus dem Jahr 2000 in einem separaten Raum. Auf dem Grundstück steht eine praktische Einzelgarage bereit. Die Fenster im Erdgeschoss wurden 2017 durch moderne Kunststofffenster ersetzt. Die Raumaufteilung ist auf beiden Ebenen teilweise als Durchgangszimmer angelegt – eine für historische Stadthäuser typische Bauweise, die die besondere Ausstrahlung des Hauses unterstreicht.

Wenn Ihr Interesse geweckt wurde, dann verschaffen Sie sich im virtuellen Rundgang, über <https://tour.ogulo.com/1sdt> einen ersten Eindruck und schauen Sie sich diese Immobilie bereits bequem von zu Hause an.

Lage

Das hier zum Verkauf stehende Stadthaus überzeugt durch seine zentrale, zugleich jedoch angenehm ruhige Lage in Lauf an der Pegnitz. Der tägliche Bedarf ist bestens gedeckt: Ein Supermarkt liegt direkt in der Nachbarschaft und ermöglicht Einkäufe bequem zu Fuß. In wenigen Minuten gelangt man zudem in die historische Altstadt mit ihrem lebendigen Marktplatz, wo zahlreiche Geschäfte, Cafés und Restaurants zum Verweilen einladen. Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Pegnitz: Das Flusssufer mit seinen idyllischen Spazierwegen ist in kurzer Zeit erreichbar. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Autobahn A9 sind Nürnberg, Erlangen und die gesamte Metropolregion schnell erreichbar. Auch mit der Bahn ist Lauf optimal angebunden – der Bahnhof liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet direkte Verbindungen nach Nürnberg.

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.





















