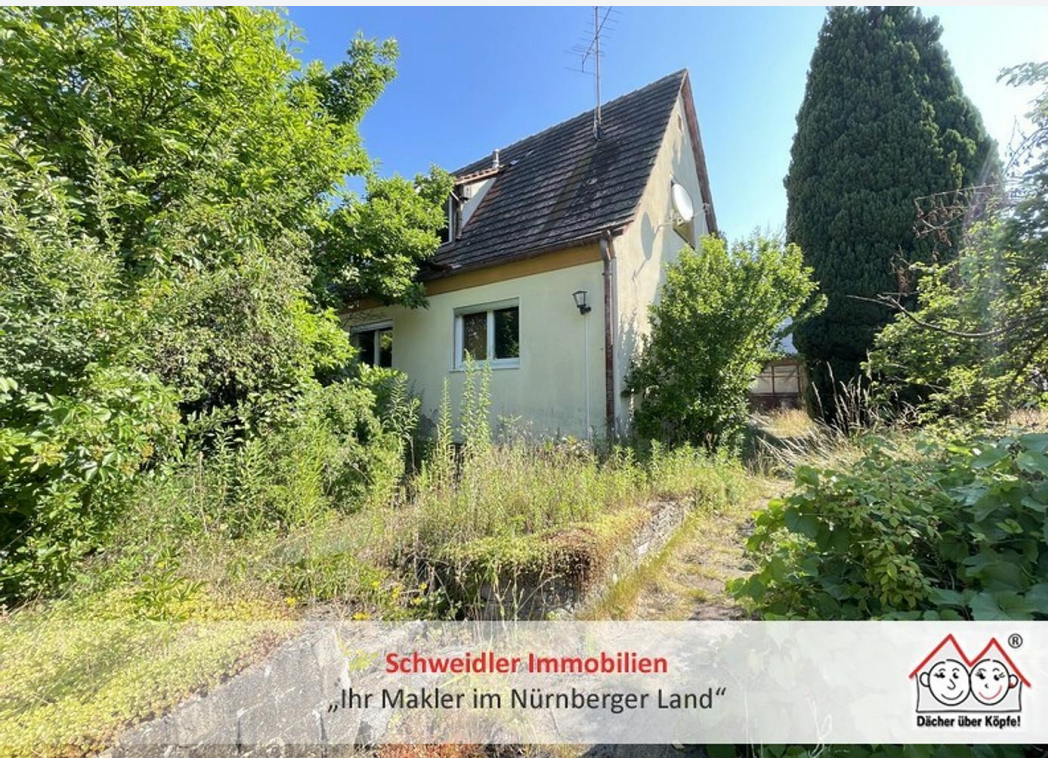




91207 Lauf

Verliebt in die Lage – Doppelhaushälfte mit 600 m² Grd.
zum fairen Preis in Lauf-Kunigundensiedlung



326.000 €

Kaufpreis

99 m²

Wohnfläche

635 m²

Grundstücksfläche

7

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-
immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	99 m ²
Grundstücksfläche	635 m ²
Zimmer	7

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	01.09.2025
gültig bis	31.08.2035
Baujahr (Haus)	1933
Wärmewert	600,1
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	600,10
Primär-Energieträger	Gas

Preise & Kosten

Kaufpreis	326.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Zustand

Baujahr	1933
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung ✓

Bodenbelag

Laminat ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

Befeuerung

Gas ✓



Beschreibung

Diese charmante Doppelhaushälfte befindet sich in ruhiger Lage von Lauf – in zweiter Reihe zur Anwohnerstraße und zum Waldrand. Das großzügige Grundstück mit über 600 m² sowie die vielseitige Raumaufteilung auf rund 99 m² Wohnfläche bieten ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder handwerklich geschickte Eigentümer mit den verschiedensten Gestaltungswünschen.

Das ursprüngliche Haus stammt aus den frühen 1930er Jahren und wurde 1963 durch einen Anbau ergänzt. Bei einer Sanierung im Jahr 1998 wurden auch die Fenster im Erdgeschoss in den Wohnräumen erneuert. Das Haus verfügt über insgesamt sieben Zimmer, von denen einige als Durchgangszimmer angelegt sind. Von der Eingangstür aus erreicht man die Küche mit einer schönen Raumgröße für eine Einbauküche. Das angrenzende Wohn- und Schlafzimmer kann flexibel auch als kombinierter Wohn-Essbereich genutzt werden – ideal für das Familienleben. Im Erdgeschoss findet ebenfalls das Tageslichtbad mit Badewanne, der Waschmaschinenanschluss sowie das separate WC seinen Platz.

Im 1. Obergeschoss des Anbaus setzen sich die Nutzungsmöglichkeiten fort: Drei weitere Zimmer ohne Dachschrägen eignen sich als abgegrenzter Schlaf-, Kinder-, oder Arbeitsbereich. Über wenige zusätzliche Stufen im Treppenhaus gelangt man in das Dachgeschoss des Ursprungs Hauses. Eine ehemals genutzte Küche und ein weiterer Raum runden die Wohnräume ab – perfekt für den elterlichen Schlafbereich mit der Möglichkeit den Traum einer Ankleide zu verwirklichen.

Das Wohnhaus ist teilunterkellert, wodurch zwei zusätzliche Kellerräume praktischen Stauraum schaffen.

Auch im Außenbereich zeigt sich das Haus funktional und vielseitig. Zwei von außen zugängliche Geräte Räume bieten Platz für Gartengeräte oder eine Werkstatt. Die vorgelagerte Pergola schafft einen schattigen, überdachten Freisitz für entspannte Stunden im Freien. Ein zusätzlicher Schuppen erweitert die Möglichkeiten, zur Ausübung von Hobbys oder als Lagerfläche. Die aktuell auf der Zufahrt befindliche Einzelgarage wird vom Verkäufer noch abgerissen, sodass eine komfortable Anfahrt bis zum Haus möglich ist.

Die Immobilie befindet sich insgesamt in einem baujahrüblichen und renovierungsbedürftigen Zustand. Die vorhandene Gasheizung ist defekt und muss erneuert oder instandgesetzt werden. Im Zuge der Renovierung ist auch der nicht mehr funktionsfähige Kanal zu erneuern.

Alles in allem bietet sich hier die seltene Gelegenheit, ein über 600 m² großes Grundstück in der begehrten Kunigundensiedlung zu einem fairen Preis zu erwerben. Mit etwas Liebe zum Detail und nach Abschluss der Renovierungsarbeiten entsteht hier ein echtes Traumhaus – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung mit hohem Wohnwert.

Lage

Die Immobilie befindet sich in der gefragten Kunigundensiedlung in Lauf an der Pegnitz. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in fußläufiger Umgebung und machen die Lage besonders familienfreundlich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen sind in der Nähe vorhanden, und der Bahnhof "Lauf (rechts Pegnitz)" ist in wenigen Minuten erreichbar – von dort gelangen Sie bequem nach Nürnberg. Auch die Autobahn A9 ist nur ca. 10 Fahrminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Metropolregion.

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.















