91207 Lauf

Abriss oder Sanierung?

329.000 €
Kaufpreis

124 m²
Wohnfläche

1078 m²
Grundstücksfläche

5
Zimmer

Sparkasse Nürnberg
Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Christoph Seitz
Tel.: 0911 230-1344
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	124 m²
Grundstücksfläche	1.078 m²
Zimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1966
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

Preise & Kosten

Kaufpreis	329.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	27.09.2026
gültig bis	26.09.2036
Baujahr (Haus)	1966
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	266,10
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1966
- ca. 1078m² Grundstück
- ca. 124 m² Wohnfläche
- 5 Zimmer
- sanierungsbedürftig
- Ölzentralheizung 1996 defekt
- Kunststofffenster von 1988
- voll unterkellert
- zwei Tageslichtbäder
- Garage

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 1.078 m² großen Grundstück und bietet mit ca. 124 m² Wohnfläche, verteilt auf insgesamt 5 Zimmer, viel Platz für individuelle Wohnideen. Die Immobilie befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet damit insbesondere für Käufer, die eine Immobilie nach eigenen Vorstellungen modernisieren und gestalten möchten, interessante Möglichkeiten.

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer den Mittelpunkt der Wohnebene. Direkt angrenzend befindet sich die Küche mit vorhandener Einbauküche, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Ebenfalls auf dieser Ebene stehen ein zusätzliches Zimmer, ein kleines Tageslichtbad mit Badewanne, Waschbecken und WC sowie ein weiteres separates WC zur Verfügung.

Über das Treppenhaus gelangt man in das ausgebaute Dachgeschoss. Hier befinden sich 4,5 weitere Zimmer sowie ein geräumiges Tageslichtbad, das mit Dusche, Badewanne, WC und Waschbecken ausgestattet ist. Zwei der 4,5 Zimmer sind als Durchgangszimmer gestaltet. Ein besonderes Plus ist der nach Südwesten ausgerichtete Balkon, der von zwei Zimmern aus zugänglich ist.
Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben drei Kellerräumen steht ein separater Waschkeller mit direktem Zugang zum Garten zur Verfügung. Eine Garage ergänzt das Angebot und bietet Platz für einen Pkw.

Die vorhandene Ölheizung stammt aus dem Jahr 1996 und ist derzeit defekt. Aktuell erfolgt die Beheizung des Hauses lediglich über einen Ofen in der Küche. Die Fenster wurden im Jahr 1988 eingebaut. Weitere Modernisierungen sind nach derzeitiger Kenntnis nicht bekannt. Entsprechend besteht bei der Immobilie umfassender Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Gleichzeitig bietet die Kombination aus großzügigem Grundstück, vielseitigem Raumangebot, Vollunterkellerung und Garage eine gute Grundlage, um das Haus langfristig nach den eigenen Vorstellungen zu entwickeln.

Fazit:
Das großzügige Grundstück und der sanierungsbedürftige Zustand eröffnen verschiedene Perspektiven. Neben einer umfassenden Sanierung des bestehenden Hauses kommt grundsätzlich auch ein Abriss mit anschließendem Neubau in Betracht. Welche Bebauungsmöglichkeiten bestehen, ist im Vorfeld mit der zuständigen Baubehörde zu klären. Insgesamt bietet die Immobilie viel Potenzial für die Verwirklichung individueller Wohnvorstellungen.

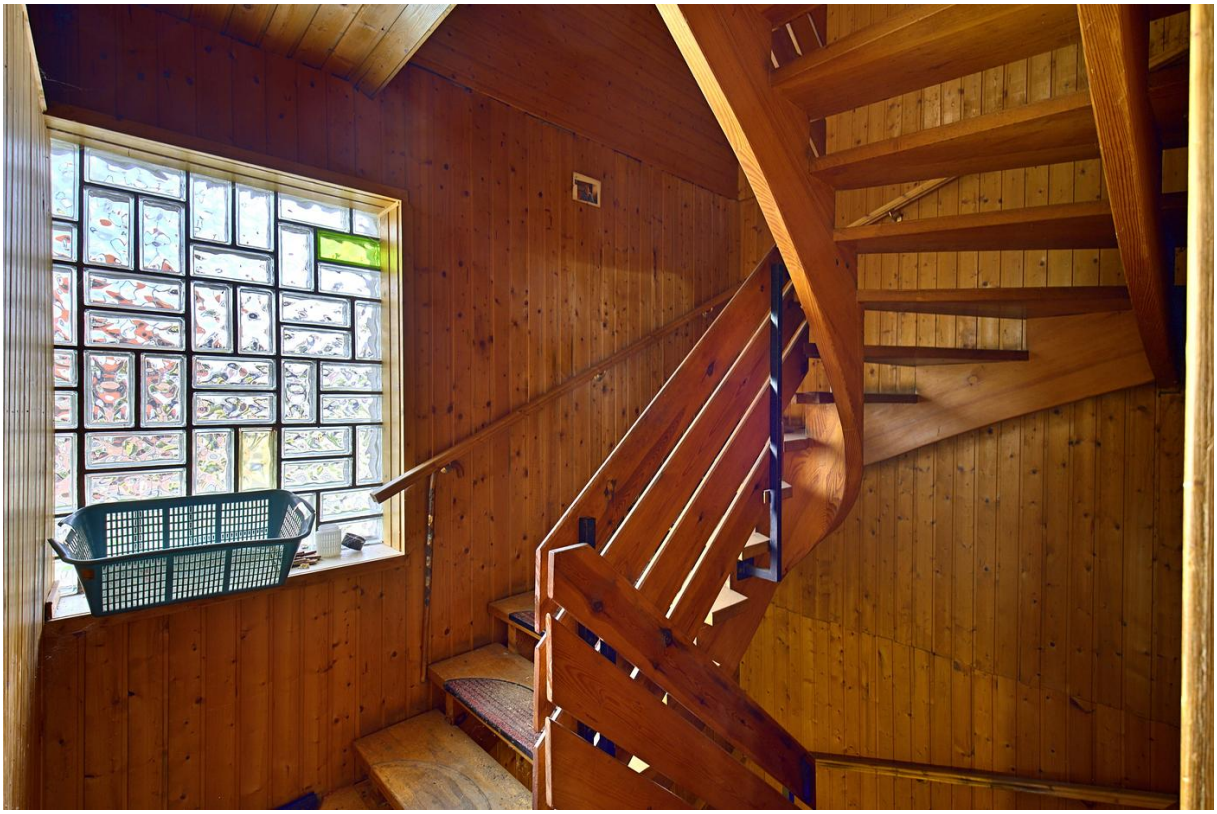
Lage

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.

Im ländlich geprägten, sehr beliebten Ortsteil Simonshofen, befindet sich dieses zum Verkauf stehende Einfamilienhaus. Die Nähe zu Lauf verspricht hier einen hohen Wohnwert auf dem Lande. Durch den Dorfladen sind Einkäufe für den täglichen Bedarf vor Ort gewährleistet. Am Ort gibt es zwei Kindergärten (Montessori, Städtischer) sowie verschiedene Vereine (z.B. Sportverein, Gesangverein, Feuerwehr). Eine Busverbindung, Schulbusse sowie ein Sammeltaxi verbinden Simonshofen mit der Stadt Lauf.

THE PIG



Garage
Büro
Wohnen
WC
Flur
Windfang
Diele
Bad/WC
Küche
TRH
Exposéplan, nicht maßstäblich

Schlafen
Kind 1
Kind 2
Balkon
Ankleide
Kind 3
Flur
Bad
Exposéplan, nicht maßstäblich

Keller
Keller
Abstell
Flur
Waschküche/Keller
Illustration/ImmoGrafik
Exposéplan, nicht maßstäblich

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

Capital – Top-Makler Nürnberg – Sparkasse Nürnberg

WirtschaftsWoche – Höchstes Kundenvertrauen 2020

MONEY – Fairster Immobilien-Makler – Ausgabe 6/2021

Bellevue Best Property Agents 2021

98% zufriedene Kunden*

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GmbH Vermittlungs

Sparkasse Nürnberg