



**91207 Lauf**

Haus mit Zukunft: Sanieren oder Neubauen?



**429.000 €**

Kaufpreis

**180 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**773 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer

**Sparkasse  
Nürnberg**

Maklerfähigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	180 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	773 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Badezimmer	2
Terrassen	1
Stellplätze	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	429.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellendatum	07.03.2025
gültig bis	06.03.2035
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	H
Baujahr (Haus)	1913
Endenergiebedarf	358,50
Gebäudeart	Wohngebäude

### Zustand

Baujahr	1913
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Öl ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Einfamilienhaus
- Baujahr 1913
- Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca. 773 m<sup>2</sup>
- Fenster wurden teilweise 1984 erneuert
- Leitungen wurden 1970 erneuert
- Doppelgarage von 1968



## Beschreibung

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus, das im Jahr 1913 erbaut und 1968 zu einem reinen Wohnhaus umgestaltet wurde. Die Immobilie ist derzeit in zwei nahezu identische Wohneinheiten aufgeteilt, was sie für Familien interessant macht. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 180 m<sup>2</sup> bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Die beiden separaten Wohneinheiten sind jeweils mit einer eigenen Küche und einem Tageslichtbad ausgestattet. Die Bäder bieten eine Badewanne, ein WC und einen Waschtisch. Im Erdgeschoss wurde das Wohnzimmer zusammengelegt, wodurch ein großzügiger Wohnbereich entstanden ist.

Die Fenster wurden teilweise im Jahr 1984 erneuert, während die Leitungen bereits 1970 modernisiert wurden. Die Bäder wurden ebenfalls 1970 erneuert. Die Beheizung erfolgt über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1984.

Das großzügige Grundstück mit einer Fläche von 773 m<sup>2</sup> bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Eine Doppelgarage, die 1968 erbaut wurde, rundet das Angebot ab.

Aufgrund von Feuchtigkeitsproblemen an der Nordostseite der Immobilie kann ein Abriss und Neubau eine sinnvolle Alternative darstellen. Dies wurde bei der Preisgestaltung berücksichtigt, sodass das Angebot unterhalb des Bodenrichtwertes liegt.

Für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

## Lage

Durch die zentrale Lage, im direkten Einzugsgebiet der Metropolregion Nürnberg/Fürth, sowie durch die verkehrsgünstige Lage zu den Autobahnen ist die Stadt Lauf ein gefragter Standort.

Über verschiedene Busverbindungen ist Lauf an das öffentliche Netz angebunden. Die S-Bahn Linie sowie die Regionalbahn verbinden Lauf mit Nürnberg.

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 Autobahnabbindungen zur Verfügung.

Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.

In Lauf - Ortsteil Rudolfshof sind Einkäufe des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergarten fußläufig zu erreichen. Durch die Stadtbusanbindung ist das Schulzentrum von Lauf auch ohne Auto zu erreichen.



















# 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.



 Sparkasse  
Nürnberg



