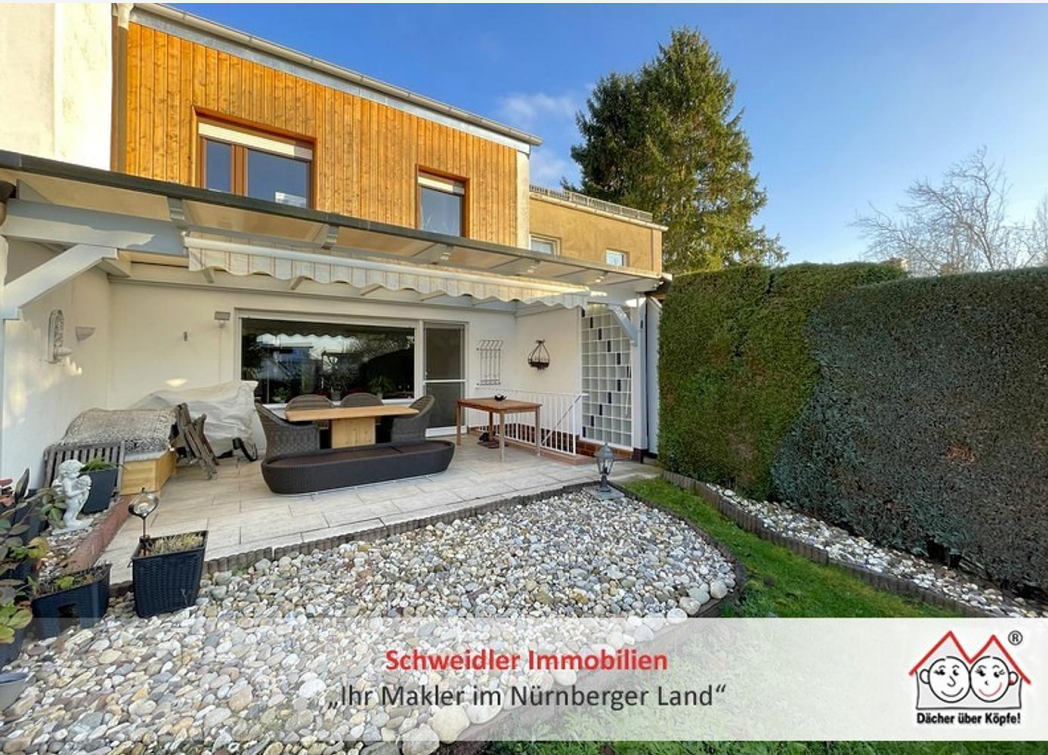




91207 Lauf

Neues Dach & Neue Heizung – Wunderschönes Reihenmittelhaus am Laufer Kunigundenberg mit Garage



458.000 €

Kaufpreis

110 m²

Wohnfläche

226,46 m²

Grundstücksfläche

5

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Oliver Sperl

Tel.: +49 9123 980830

o.sperl@schweidler-immobilien.de

Schweidler Immobilien

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



Flächen & Zimmer

Wohnfläche	110 m ²
Grundstücksfläche	226,46 m ²
Zimmer	5

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	04.12.2025
gültig bis	03.12.2035
Baujahr (Haus)	1964
Wärmewert	249
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	249,00
Primär-Energieträger	Öl

Preise & Kosten

Kaufpreis	458.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Zustand

Baujahr	1964
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

Befeuuerung

Öl	✓
----	---

unterkellert

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



Beschreibung

Dieses Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1964 ist alles andere als von gestern: Rund 110 m² Wohnfläche inklusive ausgebautem Dachgeschoss, dazu ein Grundstück von ca. 226 m². Die großen Themen sind bereits erledigt: Die Fenster wurden ca. 2005 erneuert, das Dach wurde 2023 neu eingedeckt und isoliert (inkl. neuer Dachflächenfenster) und 2024 erhielt das Haus eine neue Ölbrennwertheizung.

Man kommt über den Windfang ins Haus. Von hier aus erreichen Sie das Gäste-WC, die separate Küche und das großzügige Wohn- und Esszimmer. Der Wohnbereich ist hell, gut geschnitten und führt direkt auf die große, überdachte Terrasse. Dahinter wartet ein schön angelegter Garten – schön grün, aber so pflegeleicht, dass der Samstag nicht automatisch zum "Gartentag" erklärt werden muss.

Eine gewendelte Holzterrasse verbindet die Etagen, zusätzlich ist ein Treppenlift vorhanden. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer: ein Elternzimmer und zwei fast gleich große Kinderzimmer, fair verteilt und ohne Streit-Potenzial. Das Tageslichtbad ist mit einer Wanne ausgestattet, dazu gibt es einen Abstellraum auf der Etage – für alles, was nicht ständig im Weg stehen soll.

Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut und bietet einen zusätzlichen großen Raum, der sich flexibel nutzen lässt. Dazu kommen ein separates WC und ein weiterer Stauraum im Speicher.

Der Keller punktet mit Alltagstauglichkeit: große Waschküche mit Außentreppe in den Garten und ein geräumiger Hobbyraum. Eine Garage gehört ebenfalls zum Angebot.

Wenn Sie ein Haus suchen, das Familienleben entspannt mitmacht – genügend Platz für den Alltag, Besuch und die üblichen kleinen Chaos-Momente bietet – dann schauen Sie es sich am besten persönlich an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und zeigen Ihnen das Haus gern vor Ort.

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich ruhig gelegen in einer begehrten Wohnlage von Lauf rechts, angrenzend an das Laufer "Musikerviertel" unweit des bekannten Kunigundenbergs. Die hervorragende Infrastruktur (Ärzte, Krankenhaus, Schulen, Kindergärten, Spielplätze, Einkaufsmöglichkeiten etc.), kombiniert mit einer optimalen Verkehrsanbindung und der Nähe zur Natur (Bitterbachschlucht, Waldnähe), bieten gerade hier einen hohen Wohnwert für "Jung und Alt". Die Laufer Altstadt mit ihrem Marktplatz ist fußläufig gut erreichbar, wobei auch Bushaltestellen in der Nähe vorhanden sind. 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.















