



## 91207 Lauf

Daheim in der Kunigundensiedlung! Doppelhaushälfte mit Raum für Ideen in begehrter Lage von Lauf



**375.000 €**

Kaufpreis

**103,38 m<sup>2</sup>**    **239 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Johnny Schweidler

Tel.: +49 9123 980830

[j.schweidler@schweidler-](mailto:j.schweidler@schweidler-immobilien.de)

[immobilien.de](mailto:j.schweidler@schweidler-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	103,38 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	239 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Badezimmer	1
separate WCs	1

### Preise & Kosten

Kaufpreis	375.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



## Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstellungsdatum	09.12.2025
gültig bis	08.12.2035
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1963
Primär-Energieträger	Gas
Wärmewert	148,7
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	148,70

## Zustand

Baujahr	1963
---------	------



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bad

Dusche	✓
Fenster	✓

### Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

### Befuerung

Gas	✓
-----	---

### unterkellert

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



## Beschreibung

In traumhafter Lage von Lauf, ruhig gelegen in der beliebten Kunigundensiedlung, wartet diese Doppelhaushälfte mit rund 103 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem etwa 239 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das Haus wurde 1963 gebaut, ursprünglich als Zweifamilienhaus, und bietet heute eine Aufteilung mit vielen Möglichkeiten – besonders für alle, die nicht einfach nur ein fertiges Haus suchen, sondern sich ein Zuhause Stück für Stück so gestalten möchten, wie es zum eigenen Leben passt.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Küche mit Essplatz. Die Einbauküche wurde 2012 erneuert und bleibt im Haus, was für den Start natürlich praktisch ist. Das Badezimmer wurde 2011 bereits vollständig saniert, inklusive der Leitungen, und verfügt über eine ebenerdige Dusche, WC und Waschbecken. Außerdem gibt es im Erdgeschoss ein großzügiges Schlafzimmer und ein helles Wohnzimmer mit vielen Fensterflächen. Von hier aus geht es direkt auf die großzügig überdachte Terrasse und weiter in den Garten. Und wenn es draußen kälter wird, übernimmt der Kamin im Wohnzimmer den gemütlichen Teil. Dieser wurde erst 2020 erneuert und macht den Raum gleich noch ein Stück wohnlicher.

Das Obergeschoss bietet großes Entwicklungspotenzial und lässt viel Spielraum für die Umsetzung eigener Wohnideen. Hier stehen eine Küche, ein WC, ein Büro, ein Wohnzimmer und ein Schlafzimmer zur Verfügung. Eine Renovierung ist hier vorgesehen, doch die vorhandene Substanz bietet schöne Ansätze für eine individuelle Gestaltung. Besonders der originale Dielenboden, der in einem Großteil der Zimmer liegt, kann nach einer Aufarbeitung echten Charme entfalten. Wer zusätzlichen Platz braucht, kann außerdem prüfen, ob der Dachboden ausgebaut werden soll.

Das Haus ist vollständig unterkellert; neben zwei Kellerräumen gibt es hier auch einen Waschraum und direktem Zugang in den Garten. Gerade im Sommer ist das zum Wäschetrocknen ziemlich angenehm.

Ein großer Pluspunkt ist die Heizung: Beheizt wird das Haus über eine Gasbrennwertheizung, die erst 2021 erneuert wurde. Damit ist ein wichtiger und oft kostenintensiver Punkt schon erledigt. Auch sonst wurde immer wieder etwas gemacht: Die Fenster wurden im ganzen Haus bereits durch Kunststofffenster ersetzt, das elektrische Garagentor stammt aus dem Jahr 2010, der Kanal zum Haus wurde 2019 saniert und Glasfaser ist bereits in Planung.

Zum Haus gehört außerdem eine Einzelgarage mit praktischem Anbau, die Platz für bis zu zwei Fahrzeuge bietet.

Ihr neues Zuhause in der Kunigundensiedlung? Vielleicht ist genau dieses Haus der Grund, warum Ihre Suche jetzt ein Ende hat. Überzeugen Sie sich am besten selbst vor Ort – wir freuen uns auf Ihren Anruf und vereinbaren gerne einen persönlichen, unverbindlichen Besichtigungstermin mit Ihnen.

## 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 befinden sich in unmittelbarer Nähe 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.























