91207 Lauf an der Pegnitz / Bullach

Ach du liebe Scheune! Großes Einfamilienhaus mit Scheune, Hof & Garten in Lauf-Bullach

396.000 €
Kaufpreis

171 m²
Wohnfläche

610 m²
Grundstücksfläche

6
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	171 m²
Grundstücksfläche	610 m²
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Preise & Kosten

Kaufpreis	396.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	02.11.2035
Baujahr (Haus)	1937
Endenergiebedarf	395.10
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Zustand

Baujahr	1937
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard

Küche

Einbauküche	✓

Stellplatzart

Garage	✓
Freiplatz	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Beschreibung

Wer schon immer davon geträumt hat, mit seiner Familie in einem großen Haus auf dem Land zu wohnen, mit eigener Scheune, Hoffläche und einem Garten, der dürfte hier auf seine Kosten kommen! Dieses Einfamilienhaus im schönen Lauf-Bullach bringt nämlich einiges mit, was man in dieser Kombination nicht alle Tage findet. Und das Beste: Hier genießen Sie das Leben auf dem Land, ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Mit rund 171 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 610 m² stimmen schon einmal die Grundvoraussetzungen für ein Familienzuhause mit reichlich Platz und vielen Möglichkeiten. Ursprünglich wurde das Haus 1937 errichtet, doch von damals ist heute kaum noch etwas zu sehen. 1969 wurde das Wohnhaus umfangreich umgebaut, 1972 aufgestockt und 1988 durch eine Garage ergänzt. Auch in den folgenden Jahren wurde investiert: Das Dach stammt aus 2005 und ist teilweise gedämmt, die Holzfenster wurden 1997 eingebaut und die Ölzentralheizung 2017 erneuert. Damit wurden bereits einige wichtige Bauteile modernisiert.

Und wie wohnt es sich hier?
Im Erdgeschoss spielt sich ein großer Teil des Familienlebens ab. Die großzügige Küche bietet reichlich Platz zum gemeinsamen Kochen und geht direkt in den Wohn- und Essbereich über. Ein weiteres Zimmer lässt sich ganz nach Bedarf als separates Wohnzimmer, Schlafzimmer oder auch Arbeitszimmer nutzen. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche macht diese Wohnebene komplett.

Im Obergeschoss geht das Platzangebot weiter. Gleich drei Schlafzimmer stehen zur Verfügung, eines davon sogar mit eigener Ankleide. Hinzu kommt ein weiteres, besonders großzügiges Zimmer, das bisher als Wohnzimmer genutzt wurde. Wer lieber ein richtig großes Elternschlafzimmer möchte, findet hier ebenfalls beste Voraussetzungen. Ein Kachelofen sorgt für eine gemütliche Atmosphäre, ist derzeit allerdings nur für den Notbetrieb zugelassen. Von diesem Zimmer aus gelangen Sie außerdem auf den eigenen Balkon. Ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche ergänzt das Obergeschoss. Der großzügige Dachboden bietet reichlich Stauraum.

Das Haus ist teilweise unterkellert. Neben einem kleinen Vorratsraum sind hier die Heizungsanlage und die Öltanks untergebracht. Ein echtes Plus ist der separat zugängliche, beheizte Raum im Erdgeschoss, der sich beispielsweise hervorragend als Büro, Hobbyraum oder kleine Werkstatt eignet. Ideal für alle, die zu Hause arbeiten oder einfach einen Platz brauchen, an dem sie ungestört ihrem Hobby nachgehen können.

Und dann wäre da natürlich noch das Grundstück! Großzügige Hofflächen und 2 Garagen bieten jede Menge Platz, sei es zum Parken, Spielen oder Werkeln. Dazu kommt ein Stück Garten. Das besondere Schmuckstück ist aber die nostalgische Scheune, die dem Anwesen seinen ganz eigenen Charakter verleiht.

Ein großes Haus, eine Scheune, ein eigener Hof und ein Garten – und das alles in der ländlichen Umgebung von Lauf-Bullach.

Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Bullach, einem kleinen, ländlich geprägten Ortsteil der Stadt Lauf. Die ruhige Lage verbindet das Wohnen auf dem Land mit der Nähe zur Stadt Lauf (ca. 7 km) und dem Markt Eckental (ca. 5 km). Beide Orte bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Besonders praktisch ist die gute Erreichbarkeit von Lauf über einen Radweg. Kindergärten befinden sich in den umliegenden Ortschaften, während die Schulen in der nahegelegenen Stadt Lauf angesiedelt sind. Die Umgebung mit Wiesen und Wäldern lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein. Über die nahe

gelegene Bundesstraße B2 sowie die Autobahn A9 besteht zudem eine gute Verkehrsanbindung in Richtung Nürnberg und die umliegende Region.

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.

Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!