91207 Lauf

Exklusiv wohnen mit vielen Extras



1.395.000 €
Kaufpreis

239 m²
Wohnfläche

904 m²
Grundstücksfläche

6
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	239 m²
Grundstücksfläche	904 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Stellplätze	2
Einliegerwohnung	✓

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.395.000 €
Kaufpreis / qm	5.836,82 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	29.09.2026
gültig bis	28.09.2036
Baujahr (Haus)	1982
Endenergiebedarf	26,30
Primär-Energieträger	Elektroenergie
Wertklasse	A+
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Befeuerung

Elektro	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Dachform

Satteldach	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage
- öffentl. Verkehrsmittel
- Echtholzparkett

- Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung
- Baujahr 1982
- ca. 904 m² Grundstücksfläche
- ca 239 m² Wohnfläche
- 6 Zimmer
- neue Wärmepumpe mit PV-Anlage (25 kWp) und Speicher (24 kWh) 2026
- 3-fach verglaste Fenster mit Alarmspinne im Erd- und Dachgeschoss
- Alarmanlage mit Kameraunterstützung
- Einliegerwohnung 2025 saniert
- Fußbodenheizung im Erdgeschoss sowie Bäder
- Bäder sowie Gäste-WC wurden in den 10er Jahren saniert
- Jalousiesteuerungsautomatik
- GROHE Wassersteuerung
- Doppelgarage mit Wallbox
- voll unterkellert

Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung wurde 1982 in massiver Bauweise mit 36,5 cm starken Porotonziegeln errichtet und befindet sich auf einem ca. 904 m² großen Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 239 m², verteilt auf insgesamt sechs Zimmer, bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten und ein großzügiges Raumangebot.

Im Erdgeschoss bildet das geräumige Wohn- und Esszimmer den Mittelpunkt des Hauses. Eine angrenzende Kaminecke mit offenem Kamin sorgt für eine gemütliche Atmosphäre. Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die Südwestterrasse. Die separate Küche verfügt über eine Einbauküche samt Elektrogeräten sowie eine praktische Speisekammer. Die Einbauküche ist im Kaufpreis inklusive. Von der Küche aus erreichen Sie eine weitere kleine Terrasse. Ein Gäste-WC vervollständigt das Raumangebot auf dieser Etage.

Im Dachgeschoss befinden sich vier Zimmer. Das Schlafzimmer verfügt über ein eigenes Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Bidet und Doppelwaschbecken. Für die übrigen drei Zimmer steht ein weiteres Dusch-WC zur Verfügung.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Neben einer Sauna stehen hier ein Hobbyraum, eine Werkstatt und eine Waschküche zur Verfügung. Ein separater Heizungsraum beherbergt die neue Wärmepumpe. Das ehemalige Öllager wurde aufgelöst und bietet zusätzlichen Stauraum.

Eine separate Einliegerwohnung mit eigenem Eingang befindet sich ebenfalls im Erdgeschoss. Die 1-Zimmer-Wohnung verfügt über eine eigene Einbauküche und ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Sie wurde 2025 vollständig saniert und eignet sich beispielsweise zur Vermietung oder für Angehörige. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit praktischer Durchfahrtsmöglichkeit, die insbesondere bei der Nutzung eines Anhängers von Vorteil ist. Eine Wallbox zum Laden eines Elektrofahrzeugs ist ebenfalls vorhanden. Zudem wird das Anwesen über eine Alarmanlage mit Kameraunterstützung überwacht. Die Kameras sind ebenfalls über das Smartphone erreichbar.

In den vergangenen 15 Jahren wurden zahlreiche Modernisierungen vorgenommen. Besonders hervorzuheben sind die 2026 neu installierte Wärmepumpe sowie die Photovoltaikanlage mit ca. 25 kWp Leistung und einem Batteriespeicher mit ca. 24 kWh Kapazität. Die Wärmeverteilung erfolgt im Erdgeschoss über eine Fußbodenheizung, im Dachgeschoss über Heizkörper. In den Badezimmern ist ebenfalls jeweils eine Fußbodenheizung vorhanden. Weitere Maßnahmen umfassen die Sanierung der Einliegerwohnung (2025), die Modernisierung des Gäste-WCs, die Erneuerung von zwei Badezimmern sowie den Austausch der Außentür und der Fenster im Erd- und Dachgeschoss gegen dreifach verglaste Fenster mit Alarmspinne. Zudem wurden eine automatische Jalousie- und Wassersteuerung installiert, die Heizkörper und Dachfenster erneuert sowie 2016 die oberste Geschossdecke gedämmt. Auch die Gartenbewässerungsanlage und das Garagentor wurden erneuert.

Fazit:
Dieses großzügige Einfamilienhaus überzeugt durch seine exklusive Lage, das weitläufige Grundstück und die separate Einliegerwohnung. Die massive Bauweise, zahlreiche Modernisierungen und die moderne Energieversorgung runden das Angebot ab. Eine vielseitige Immobilie mit viel Platz und zahlreichen Nutzungsmöglichkeiten.

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 Minuten Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus liegt in einem sehr attraktiven und beliebten Wohngebiet von Lauf rechts der Pegnitz. Kurze Wege zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Ärzten, Apotheken, Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind gegeben.






















KI













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
WirtschaftsWoche HÖCHSTES Kundenvertrauen 2020
MONEY FAIRSTER IMMOBILIEN-MAKLER
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


Terrasse
Kaminecke
Wohnen
Geräte
Wohnen/Schlafen
Doppelgarage
Essen
Terrasse
Küche
Diele
Kochen
Windfang
Windfang
WC
DU/WC
AR


Loggia
Kind 1
Kind 2
DU/WC
Flur
Eltern
Kind 3
Bad/WC


Sauna
Hobbyraum
Trimmraum
Werkraum
Heizung
Keller
Flur
Waschen
Keller
Anschluss-
raum
Keller