



91207 Lauf

XXL-Traumgarten in Lauf-Rudolfshof! Einfamilienhaus mit Garage und energetischen Modernisierungen



828.000 €

Kaufpreis

149,5 m²

Wohnfläche

1009 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien

Mirko Müller

Tel.: 00499123980830

m.mueller@schweidler-

immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,5 m ²
Grundstücksfläche	1.009 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	828.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.



Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.05.2026
gültig bis	21.05.2036
mit Warmwasser	✓
Baujahr (Haus)	1979
Primär-Energieträger	Öl, Alternative
Wärmewert	104,9
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	104,90

Zustand

Baujahr	1979
---------	------



Ausstattung

Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befeuerung

Öl	✓
Alternativ	✓



Beschreibung

Es gibt Häuser, die man betritt – und Häuser, bei denen man sofort merkt: Hier wurde gelebt, gestaltet, modernisiert und mit viel Gespür für Qualität ein Zuhause geschaffen. Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 gehört eindeutig zur zweiten Kategorie.

Auf rund 1.009 m² Grundstück stehen etwa 149 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung. Hinzu kommen wertvolle Nutzflächen im vollständig unterkellerten Bereich, sowie ein traumhaft angelegter Garten, der diesem Angebot einen ganz besonderen Zauber verleiht.

Vom Eingangsbereich mit großzügiger Diele geht es weiter in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Hier treffen schönes Parkett, ein gemütlicher Kachelofen und große Fensterflächen aufeinander – eine Kombination, die dem Raum Wärme und einen wunderbaren Bezug zum Außenbereich verleiht.

Die Küche ist separat angeordnet und bietet eine ganz andere, aber ebenso schöne Perspektive: Statt Gartenblick öffnet sich hier die freie Sicht in Richtung Felder und angrenzenden Wald.

Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad, das im Jahr 2003 renoviert wurde und mit Badewanne, WC sowie Pissoir ausgestattet ist. Ein praktischer Abstellraum ergänzt diese Ebene sinnvoll und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Über eine schöne Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier wartet ein großzügiges Studio mit eigenem Balkon – ein Bereich, der sich hervorragend als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder eigenes Reich für Kinder eignet. Auch hier befindet sich ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein weiteres Zimmer steht ebenfalls zur Verfügung und eignet sich ideal als Arbeitszimmer.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet damit auch abseits der Wohnfläche wertvollen Raum. Neben einem großen Hobbyraum stehen zwei Abstellräume sowie der Heizungsraum mit separatem Öltankraum zur Verfügung. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1998; der Warmwasserspeicher wurde erst 2025 erneuert.

Und dann wäre da noch der Garten. Er wurde bereits mehrfach erwähnt – und trotzdem reichen Worte kaum aus, um ihn wirklich zu beschreiben. Weitläufig, grün, liebevoll gestaltet und wunderbar eingewachsen: Hier entsteht sofort das Gefühl von Ruhe. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, Spielbereich für Kinder, ein möglicher Pool oder einfach ein Platz, um nach einem langen Tag abzuschalten – dieses Grundstück eröffnet viele Möglichkeiten.

Die Terrasse ist überdacht, hat ihren eigenen Außenkamin und ist zusätzlich mit einer hochwertigen Markise ausgestattet, die 2021 erneuert wurde. Eine Einzelgarage mit elektrischem Tor sowie angrenzendem Geräteabstellraum rundet das Angebot ab. Auf der Garage befindet sich zudem eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2011.

Auch technisch und baulich wurde das Haus über die Jahre immer wieder gepflegt und modernisiert (u.a. 3-fach verglaste Fenster und Fassadendämmung). Die nachfolgende Übersicht ist nicht abschließend, zeigt aber deutlich: Diese Immobilie befindet sich keinesfalls auf dem Stand ihres Baujahres.

Modernisierungen und Maßnahmen im Überblick:

- 2003: Renovierung des Badezimmers im Erdgeschoss
- 2004: Neuversiegelung des Balkons und neuer Bodenbelag
- 2005: Dämmung der Südfassade
- 2007/2009: Erneuerung der Fenster durch dreifach verglaste Kunststofffenster
- 2008: Dämmung des Spitzbodens sowie größtenteils der Kellerdecken
- 2011: Installation der Photovoltaikanlage auf der Garage
- 2012: Fassadendämmung an der West- und Nordseite
- 2015: Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss
- 2018: Neuer Fassadenanstrich an Haus und Garage
- 2018: Kanalsanierung und Dichtheitsprüfung
- 2021: Erneuerung der Markise auf der Terrasse
- 2025: Erneuerung der Garagentorsteuerung
- 2025: Erneuerung des Warmwasserspeichers

Bei diesem Angebot handelt es sich um eine ganz besondere Immobilie, ein gewachsenes Zuhause



mit einem einzigartigen Garten, der in dieser Form nur selten zu finden ist. Wenn Sie eine Immobilie suchen, die Lage, Substanz und Lebensqualität auf besondere Weise verbindet, freuen wir uns auf Ihre Anfrage und einen gemeinsamen Besichtigungstermin vor Ort.

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen von Lauf an der Pegnitz. Der Stadtteil Rudolfshof verbindet naturnahes Wohnen mit familienfreundlicher Infrastruktur: Der Wald mit seinen zahlreichen Wegen für Spaziergänge und Fahrradtouren ist nur wenige Meter entfernt und lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Für Familien besonders attraktiv: Die Grundschule ist fußläufig erreichbar, die weiterführenden Schulen, wie auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Lauf und sind von der Immobilie aus in wenigen Minuten zu erreichen.

Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt zudem für schnelle Wege in alle Richtungen: Über die Autobahn A3 und A9, die Bahn und die S-Bahn erreichen Sie Nürnberg, die gesamte Metropolregion und die Fernverbindungen in kürzester Zeit. Damit verbindet diese Lage die Ruhe und Nähe zur Natur mit den Vorteilen einer exzellent angebundenen Stadt.

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.























