



## 91207 Lauf

# Juwel am Laufer Kunigundenberg: Modernes Liebhaber-Einfamilienhaus mit herrlichem Gartengrundstück



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**850.000 €**

Kaufpreis

**193 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**666 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Mirko Müller

Tel.: +49 9123 980830

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

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

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	193 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	666 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1

### Zustand

Baujahr	1938
alter.alter_attr	Altbau
Zustand	gepflegt

### Preise & Kosten

Kaufpreis	850.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.03.2026
gültig bis	18.03.2036
Baujahr (Haus)	1938
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	325,90
Primär-Energieträger	Öl, Solar
Wärmewert	325,9
Wertklasse	H



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Öl	✓
Solar	✓

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Dieses besondere Wohnhaus aus dem Jahr 1938 verbindet auf charmante Weise den Stil der 1930er Jahre mit modernem Wohnkomfort. Schon beim ersten Blick auf die stilvolle Fassade mit Sprossenfenstern, klassischen Fensterläden und der markanten Holzeingangstür in Rundbogenform wird deutlich, dass hier das Besondere, der Charakter und auch die Geschichte der Immobilie in vielen Details zu finden ist.

Auf einem rund 666 m<sup>2</sup> großen und herrlich angelegten Grundstück bietet das Haus alles in allem ca. 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei traumhafte Ebenen. Viele originale Elemente wurden liebevoll erhalten und harmonisch mit modernen Ausstattungsdetails kombiniert – so entsteht eine besondere Atmosphäre, die den Charme vergangener Zeiten mit den Ansprüchen heutigen Wohnens verbindet.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine großzügige Wohnküche mit gemütlicher Essnische – ein Ort, an dem man gerne zusammenkommt. Angrenzend öffnet sich das helle Wohn- und Esszimmer mit wunderschönem Original-Dielenboden, verbunden durch eine breite Schiebetür, die für ein offenes Raumgefühl sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse und in den tollen Garten. Der Garten bildet eine kleine grüne Oase mitten in Lauf. Der schöne Außenbereich bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien, gemütliche Sitz- und Loungebereiche oder Spielmöglichkeiten für Kinder. Ein absoluter Traum für Familien. Zurück im Haus wird die Erdgeschosebene durch einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein Gäste-WC ergänzt.

Über die originale Holzterasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Hier befinden sich drei besonders großzügige Schlafzimmer, die mit den charakteristischen Holzdielen ausgestattet sind. Ein kleines besonderes Detail: Eines der Zimmer verfügt über einen Leseerker mit schönem Freiblick auf den Kunigundenberg. Auf dieser Etage steht zudem ein modernes Tageslichtbad aus dem Jahr 2007 mit Doppelwaschtisch, Badewanne und WC zur Verfügung.

Auch das Dachgeschoss wurde 2007 umfassend modernisiert und bietet heute einen weiteren, vielseitig nutzbaren Wohnbereich. Neben einem modernen Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken stehen hier zwei weitere Räume zur Verfügung, die aktuell als Wohn- und Schlafzimmer genutzt werden. Ob als Elternbereich, Teenageretage oder Homeoffice – die Möglichkeiten sind vielfältig. Ein echtes Highlight ist der Ausblick: Auf der einen Seite genießen Sie den Blick auf den Kunigundenberg, auf der anderen Seite reicht das Panorama bis zum Moritzberg – ein Blick, an dem man sich niemals satt sehen wird. Sollten Sie hier noch Platzbedarf haben, so finden Sie zusätzlichen Stauraum im Spitzboden.

Im Kellergeschoss - mit Zugang über das Haus oder eine Außentreppe - befinden sich neben der Ölzentralheizung aus dem Jahr 1989, die bei der Warmwasserbereitung durch eine Solaranlage unterstützt wird, weitere praktische Abstellflächen. Es ist jedoch zu beachten, dass der Keller baujahrsbedingt eine erhöhte Feuchtigkeit aufweist und aktuell nicht zur Lagerung feuchtigkeitsempfindlicher oder wertvoller Gegenstände geeignet ist. Eine Garage auf dem Grundstück sowie zusätzliche Stellfläche davor runden das Angebot ab.

Zwischen 2006 und 2007 wurde die Immobilie umfassend saniert und modernisiert. In diesem Zuge wurden unter anderem große Teile der Strom- und Wasserleitungen erneuert, die Holzböden aufbereitet, eine neue Einbauküche eingebaut sowie das Badezimmer im Obergeschoss und das Gäste-WC modernisiert. Auch das Dachgeschoss wurde mit neuer Dacheindeckung, neuer Dämmung, einem Erker und neuen Dachflächenfenstern versehen. In den Folgejahren wurden weitere Maßnahmen umgesetzt, darunter die Dämmung der Treppenhausdecke und des Wintergartens (2009), energetische Verbesserungen wie das Verschließen der Heizkörpernischen und die Dämmung der Rollläden (2010–2012) sowie der Einbau des Badezimmers im Dachgeschoss. 2020 wurde zudem das Garagentor erneuert.

So hat dieses Haus über die Jahre hinweg das Beste aus vergangenen Zeiten bewahrt: seinen unverwechselbaren Charme und seine besondere Ausstrahlung. Gleichzeitig wurden Ausstattung



und Technik Schritt für Schritt modernisiert. Dieses Zuhause hat Persönlichkeit – und genau das spürt man vom ersten Moment an. Ein Haus, das nicht nur Platz zum Wohnen bietet, sondern ein Lebensgefühl vermittelt. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von diesem außergewöhnlichen Zuhause begeistern – wir sind sicher: Sie werden sich verlieben.

## Lage

Das hier zum Verkauf stehende Schmuckstück befindet sich in begehrter Laufer Top-Lage am Fuße des Kunigundenbergs.

Die Bushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe, der Bahnhof ist in nur etwa vier Gehminuten erreichbar. Dank der guten Anbindung an S-Bahn, Bus und Regionalbahn gelangen Sie bequem nach Nürnberg und in die umliegenden Städte. Auch der historische Laufer Marktplatz mit seinen zahlreichen Einkaufs- und Einkehrmöglichkeiten liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Wer lieber ins Auto steigen möchte, findet direkt Anschluss an die A9 oder die B14 und befindet sich innerhalb von 20 Minuten in Nürnberg oder Erlangen.

Auch ein breites Bildungsangebot bestehend aus unterschiedlichen Schulen, vom Kindergarten über Grundschule, Realschule bis zum Gymnasium in unmittelbarer Umgebung ergänzen das familienfreundliche Umfeld.

## 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.























