



## 91207 Lauf-Neunhof

1.307 m<sup>2</sup> voller Möglichkeiten: Großzügiges  
Einfamilienhaus mit XXL-Grundstück in Lauf-Neunhof



**568.000 €**

Kaufpreis

**132,51 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1307 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-

immobilien.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	132,51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.307 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

### Zustand

Baujahr	1968
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	568.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	24.06.2026
gültig bis	23.06.2036
Baujahr (Haus)	1968
Primär-Energieträger	Öl, Alternative
Wärmewert	291,4
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	291,40



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

Parkett ✓

Teppich ✓

### Befeuerung

Öl ✓

Alternativ ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### unterkellert

unterkellert ja



## Beschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Platz, ein außergewöhnlich großes Grundstück und spannende Möglichkeiten für die Zukunft. Allein im Erdgeschoss stehen rund 132 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung, ergänzt durch weitere ausgebaute Fläche im Dachgeschoss. Zusammen mit dem ca. 1.307 m<sup>2</sup> großen, geradlinig geschnittenen Grundstück eignet sich die Immobilie ideal für alle, die sich viel Platz im Grünen wünschen oder Wert auf künftige Entwicklungsmöglichkeiten legen. Perspektivisch könnte hier sogar ein separater Bauplatz entstehen – dazu später mehr.

Das im Jahr 1968 errichtete Fertighaus wurde ursprünglich als Bungalow konzipiert, sodass das Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss problemlos möglich ist. Für die wenigen Stufen vor der Haustüre steht zudem ein neuwertiger Treppenlift zur Verfügung. Den Mittelpunkt des Erdgeschosses bildet der weitläufige Wohn- und Essbereich mit etwa 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche, schönem Parkettboden, großen Fensterflächen und herrlichem Blick in den Garten. Ein Kamin sorgt hier für eine besonders gemütliche Atmosphäre, sollte dieser künftig weiter betrieben werden, wäre hierfür ein neuer Einsatz notwendig. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt ins Freie. Auch die angrenzende Küche überzeugt durch ihre großen Fensterflächen und bietet ebenfalls einen direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Zwei weitere Zimmer auf dieser Ebene lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Ergänzt wird das Raumangebot im Erdgeschoss durch ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und WC sowie ein separates Gäste-WC.

Das Dachgeschoss wurde in den 1980er-Jahren nachträglich ausgebaut und schafft zusätzlichen Wohnraum. Hier befinden sich zwei gemütliche Zimmer mit Dachschrägen sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und Waschbecken.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Im Untergeschoss stehen ein weiterer wohnraumähnlicher Raum mit Tageslicht, eine Waschküche sowie der Heizungsraum zur Verfügung. Beheizt wird das Gebäude über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2009. Besonders praktisch ist der direkte Zugang vom Keller in die geräumige Garage, die bei Bedarf sogar beheizbar wäre.

Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das XXL-Grundstück. Ob großzügiger Familiengarten, Pool, eigene Hühnerhaltung oder individuelle Gartenprojekte – hier eröffnen sich vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Besonders reizvoll ist die Lage am Ortsrand: Auf zwei Grundstücksseiten bietet sich ein unverbauter Blick über die angrenzenden Felder. Dies verleiht dem Anwesen ein wunderbar offenes und naturnahes Wohngefühl. Aufgrund der Größe und des guten Zuschnitts könnte perspektivisch, vorbehaltlich der baurechtlichen Prüfung und Genehmigung, auch ein Teil des Gartens als separater Bauplatz für ein weiteres Einfamilienhaus abgetrennt werden. Damit bietet das Grundstück nicht nur viel Lebensqualität, sondern zugleich eine interessante Investition in die Zukunft.

Das Haus befindet sich überwiegend noch im Zustand des Baujahres. So sind beispielsweise Fenster und Fassade größtenteils noch ursprünglich; die Dachflächenfenster wurden teilweise bereits im Jahr 2007 erneuert. Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen sollten daher eingeplant werden, um die Immobilie wieder auf einen zeitgemäßen Stand zu bringen.

Gerade der klare Grundriss, die großzügigen Räume und die großen Fensterflächen lassen bereits heute erahnen, wie schön dieses Haus nach einer Renovierung wirken kann. Wer Freude daran hat, eigene Wohnideen umzusetzen, findet hier eine seltene Gelegenheit mit viel Platz, einem außergewöhnlich großen Grundstück und einer schönen Lage in Lauf-Neunhof.

## Lage

Die hier zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in Neunhof, einem sehr beliebten ländlich



geprägten Ortsteil der Stadt Lauf. Die ruhige Lage verbindet ländliches Wohnen mit der angenehmen Nähe zu Lauf (ca. 7 km) und Eckental (ca. 4 km) – und verspricht damit einen hohen Wohnwert auf dem Lande. Beide Orte sind zudem gut über Radwege erreichbar. Für die Kleinsten ist ein Kindergarten im Ort, für Schulkinder besteht eine Busverbindung nach Lauf oder Eschenau. Im Ort selbst befindet sich ein kleiner Bäcker, ein Gasthof und ein Getränkeladen für den täglichen Bedarf. Die Anbindung zur Bundesstraße B2 erreichen Sie in nur in 4 km Entfernung, die Anbindung zur Autobahn A9 in nur 10 km.

## **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.



























