



## 92283 Lauterhofen

Ein Stück Dorfidylle: Zweifamilienhaus mit großem Garten!  
Trautmannshofen



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

**400.000 €**

Kaufpreis

**220 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1000 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**8**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**  
Kirsch & Haubner Immobilien  
Tel.: 09181/82 65  
[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.000 m <sup>2</sup>
Zimmer	8
Badezimmer	2
Wohn-/Schlafzimmer	8
Einliegerwohnung	✓

#### Zustand

Baujahr	1985
---------	------

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	400.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

#### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1985
----------------	------

#### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frühjahr 2027
Gruppennummer	13



## Ausstattung

---

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

### Das Grundstück:

- Traumhaftes Grundstück mit viel Platz zum Leben und Genießen
- Grundstück wird aktuell noch herausgemessen – Vermessungsamt bereits beauftragt
- Voraussichtlich ca. 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Sonniger Garten mit schöner Weitläufigkeit und viel Freiraum
- Ideal für Familien, Gartenliebhaber oder gemütliche Stunden im Grünen
- Herrlicher Blick über den Ort bis zur Kirche
- Gepflegte Grünflächen und angenehme Nachbarschaftsbebauung
- Nebengebäude/Gartenschuppen aus ca. 1998 vorhanden
- Viel Platz für Hobby, Garten, Spielbereich oder kleine Projekte rund ums Haus

### Das Wohnhaus:

- Freistehendes Wohnhaus in Massivbauweise – Baujahr ca. 1985
- Solides Wohnhaus mit viel Charme und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche pro Geschoss (eine genaue Wohnflächenberechnung wird noch angefertigt)
- Erdgeschoss mit 2 Schlafzimmern, Büro/Kind, Wohnzimmer und Esszimmer
- Obergeschoss mit 3 1/2 Zimmern– Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre
- Holzfenster doppelverglast
- 8.000 Liter Heizöltanks vorhanden
- Teilweise Fußbodenheizung vorhanden
- Möglichkeit zum Anschluss eines Holzofens/Kamins gegeben
- Teilweise schöne Echtholzböden sowie Jura-Marmor im Essbereich
- Glasfaseranschluss bzw. schnelles Internet bereits vorhanden

### Sonstiges:

- Obergeschoss derzeit vermietet
- 540 EUR monatlich Kaltmiete zzgl. 30 EUR Garage
- Küche im Obergeschoss gehört dem Mieter
- Keller massiv gemauert
- Bezug voraussichtlich Frühjahr 2027

### Renovierungen:

- 2002 Ausbau des Obergeschosses inkl. neuer Dachdämmung
- Terrasse ca. 2005 mit Keramikplatten erneuert
- Fassade vor ca. 15 Jahren gestrichen
- Öl-Heizung 2011 komplett erneuert
- Metallzäune 2021 erneuert
- Balkon renoviert und mit Stahlträgern versehen
- Badezimmer 2020 modernisiert

### Energetische Werte:

- Energieausweis in Vorbereitung

Fazit: Wer ein Zuhause mit viel Platz, großem Garten und ruhiger Dorflage sucht, findet hier eine besondere Gelegenheit mit viel Potenzial. Die Kombination aus schönem Grundstück, solider Bausubstanz, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und dem herrlichen Blick zur Kirche verleiht diesem Anwesen einen ganz besonderen Charakter. Ein Haus für alle, die naturnah wohnen und gleichzeitig nicht auf Platz und Lebensqualität verzichten möchten.

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"



## Lage

---

- 92355 Trautmannshofen
- Ruhige und familienfreundliche Lage im Gemeindegebiet Lauterhofen
- Besonders schönes Wohnumfeld mit freiem Blick zur Kirche und viel Grün rundherum
- Wohnen in angenehmer Dorfgemeinschaft mit hoher Lebensqualität
- Viel Natur direkt vor der Haustüre – ideal zum Spaziergehen, Radfahren oder einfach zum Durchatmen
- Locker bebaute Nachbarschaft mit gepflegten Anwesen und viel Freiraum
- Perfekt für Familien, Naturliebhaber oder alle, die Ruhe und Platz schätzen
- Gute Erreichbarkeit Richtung Neumarkt i.d.OPf., Altdorf und Nürnberg
- Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie Dinge des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld
- Ländliche Idylle kombiniert mit guter Anbindung in alle Richtungen

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















