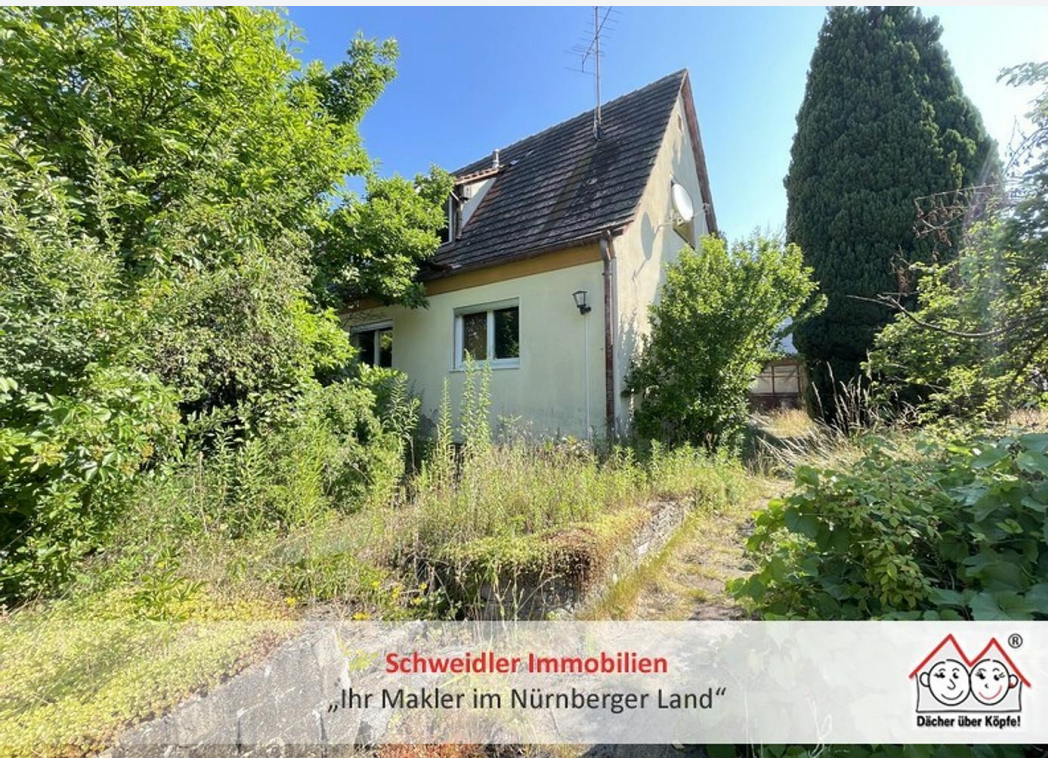


**91207 Lauf****ÜBER 1.000 m<sup>2</sup> Grundstück in der Kunigundensiedlung von Lauf an der Pegnitz mit Altbestand**

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

**540.000 €**

Kaufpreis

**99 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1026 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer

**Ihr Ansprechpartner****Schweidler Immobilien**

Caroline Ehrhart

Tel.: +49 9123 980830

c.ehrhart@schweidler-immobilien.de

**Flächen & Zimmer**

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 99 m <sup>2</sup>    |
| Grundstücksfläche | 1.026 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                    |

**Energieausweis**

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 01.09.2025  |
| gültig bis           | 31.08.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1933        |
| Wärmewert            | 600,1       |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |
| Endenergiebedarf     | 600,10      |
| Primär-Energieträger | Gas         |

**Preise & Kosten**

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 540.000 €  |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % v. |

**Zustand**

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1933 |
|---------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Bodenbelag

Laminat ✓

### unterkellert

unterkellert zum Teil

### Bad

Wanne ✓

Fenster ✓

### Befeuuerung

Gas ✓



## Beschreibung

Wow! Rund 1.026 m<sup>2</sup> Grundstück – und das mitten in der begehrten Lage der Laufer Kunigundensiedlung. Eine absolute Rarität, denn ein solches Angebot kommt nicht oft auf den Markt. Hier gilt wirklich: Möglichkeiten über Möglichkeiten.

Auf dem Gesamtgrundstück befindet sich eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit vielseitiger Raumaufteilung auf rund 99 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ursprüngliche Gebäude stammt aus den frühen 1930er Jahren und wurde 1963 durch einen Anbau ergänzt. Insgesamt stehen sieben Zimmer zur Verfügung, teilweise als Durchgangszimmer angelegt. Zum Objekt gehören zudem mehrere Nebenanlagen, darunter zwei von außen zugängliche Geräteräume, eine Pergola und ein Schuppen.

Die Doppelhaushälfte befindet sich insgesamt in einem baujahrüblichen und deutlich renovierungs- bzw. sanierungsbedürftigen Zustand. Die vorhandene Gasheizung ist defekt und muss erneuert oder instandgesetzt werden. Im Zuge einer Renovierung ist außerdem der nicht mehr funktionsfähige Kanal zu erneuern.

Besonders spannend: Der Gartenbereich ist bereits ein abgetrenntes und eigenständiges Flurstück. Hier erwerben Sie eine Doppelhaushälfte mit Garten PLUS ein zusätzliches Grundstück mit Zukunftsperspektive. Ob als großzügiger Garten, als separates Entwicklungsareal oder als potenzieller Bauplatz – hier steckt enormes Potenzial.

Die mögliche Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, sodass sich eine künftige Nutzung an der umliegenden Bebauung orientiert. Das eröffnet Spielraum für individuelle Planungen – sowohl im Hinblick auf eine Sanierung und Erweiterung des Bestands als auch auf eine mögliche Neubebauung. Die Anschlüsse liegen straßenseitig an und müssen im Zuge einer künftigen Maßnahme in die Grundstücksfläche geführt werden; die innere Erschließung ist vom Erwerber vorzunehmen.

Gerne stellen wir Ihnen dieses seltene Grundstücksangebot mit seinen vielfältigen Perspektiven persönlich vor und erläutern Ihnen die Möglichkeiten im Detail.

## Lage

Die Immobilie befindet sich in der gefragten Kunigundensiedlung in Lauf an der Pegnitz. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in fußläufiger Umgebung und machen die Lage besonders familienfreundlich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Bushaltestellen sind in der Nähe vorhanden, und der Bahnhof "Lauf (rechts Pegnitz)" ist in wenigen Minuten erreichbar – von dort gelangen Sie bequem nach Nürnberg. Auch die Autobahn A9 ist nur ca. 10 Fahrminuten entfernt und bietet eine schnelle Verbindung in die Metropolregion.

## 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.



















