



## 91207 Lauf

# Großzügiges Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage



**695.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**672 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Gröschel Immobilien GmbH**

Anke Gröschel

Tel.: +49 9123 4413

[info@groeschel-immobilien.de](mailto:info@groeschel-immobilien.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	220 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	134 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	672 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1
Wohn-/Schlafzimmer	2

### Allgemeine Infos

verfügbar ab	Frei ab sofort
--------------	----------------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	695.000 €
Heizkosten enthalten	×
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % vom
Courtage-Hinweis	bei

### Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	12.02.2034
Baujahr (Haus)	1978
Wertklasse	H
Endenergiebedarf	285,90



## Zustand

Baujahr	1978
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

---

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

---

Das massiv gebaute Einfamilienhaus wird über eine Ölzentralheizung mit Warmwasseraufbereitung beheizt. Diese wurde 1989 eingebaut. Die Fenster sind isolierverglast aus Holz.



## Beschreibung

---

Das gepflegte Haus mit Garage hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 134 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Süd-West-Terrasse, Küche, zwei Kinderzimmer, Bad mit Dusche und Wanne, Gäste-WC und Schlafzimmer. Von der Diele aus führt die Treppe in das ausgebaute Dachgeschoss. Das Dachgeschoss teilt sich in zwei große Studio-Zimmer auf und ein Duschbad mit WC. Die Fußbodenfläche im Dachgeschoss beträgt ca. 134 m<sup>2</sup> (= ca. 90 m<sup>2</sup> DIN-Wohnfläche). Das Kellergeschoss hat eine Nutzfläche von ca. 134 m<sup>2</sup>. Dieses teilt sich auf in einen Hobbyraum, ein Sauna-Zimmer mit Dusche, 4 Kellerräume und den Heizungsraum. Der Garten ist ebenfalls über eine Kelleraußentreppe begehbar. Das ruhig gelegene Grundstück hat eine Fläche von 672 m<sup>2</sup>.

## Lage

---

Das Einfamilienhaus befindet sich in Lauf-Rudolfshof. Grundschule und Kindergarten sind fußläufig erreichbar. Die weiterführenden Schulen, der Laufer Marktplatz, der Bahnhof Lauf rechts der Pegnitz sind ebenfalls zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit dem Stadtbus gut erreichbar.







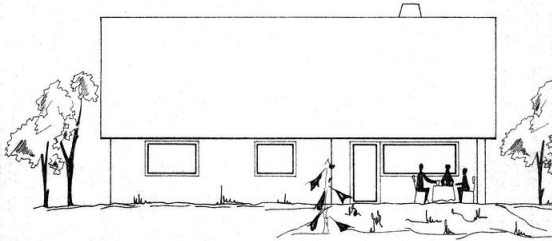




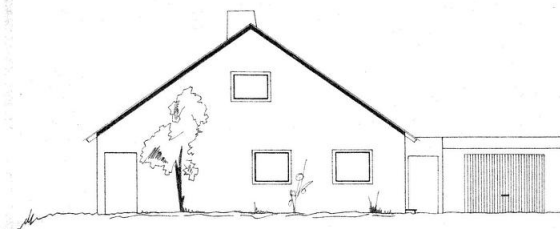
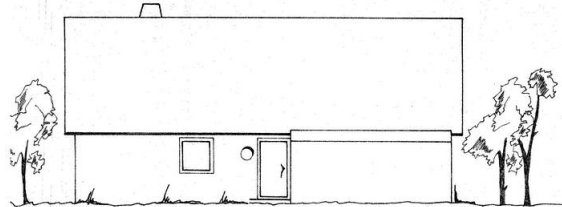








Landratsamt Nürnberger Land  
- KREISBAUAMTLEITER -  
BAUTECHNISCH GEPRÜFT  
Lauf a. d. Pegnitz  
*M. Bauer* 20. Juni 1978



Landratsamt Nürnberger Land  
- KREISBAUAMTLEITER -  
BAUTECHNISCH GEPRÜFT  
Lauf a. d. Pegnitz  
*M. Bauer* 20. Juni 1978

































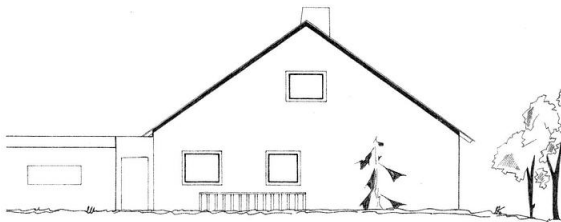




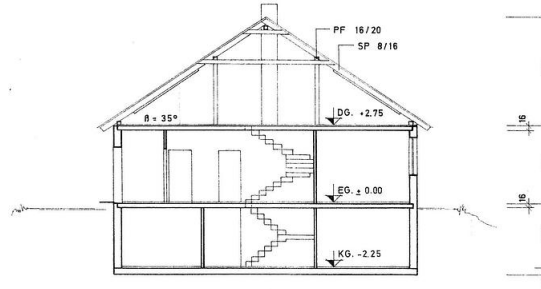






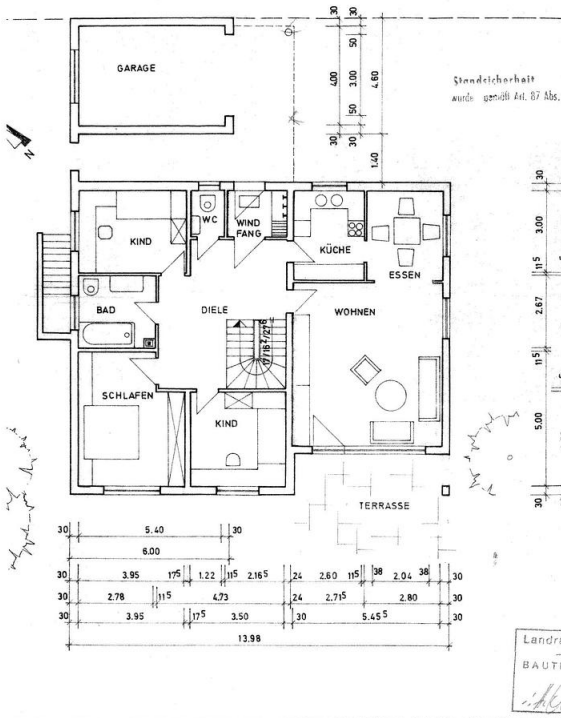


Standsicherheit  
wurde gemäß Art. 87 Abs. 4 BayBO nicht geprüft.



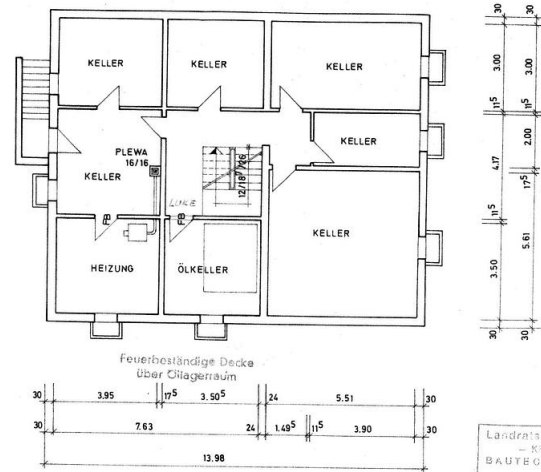
SCHNITT WOHNHAUS

Landratsamt Nürnberger Land  
- KRIEGBAUWEISER -  
BAUTECHNISCH GEPRÜFT  
Lauf n. d. Pagh.  
20. Juni 1978



Standsicherheit  
wurde gemäß Art. 87 Abs.

Standsicherheit  
wurde gemäß Art. 87 Abs. 4 BayBO nicht geprüft.  
*ig der Kellerwände nach DIN 1056*



Feuerbeständige Decke  
über Chlaggeraum

Landratsamt  
- KRIEGBAUWEISER -  
BAUTECHNISCH  
GEPRÜFT  
20. Juni 1978