



## 90482 Nürnberg

# Repräsentative Unternehmer-Villa mit historischem Baumbestand - Charakter und Raum in Nbg Laufamholz



**1.250.000 €**

Kaufpreis

**239 m²**

Wohnfläche

**1532 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Immobilien Kube GmbH**

Björn Jost

Tel.: +49 911 14887271

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

## Flächen & Zimmer

|                     |          |
|---------------------|----------|
| Wohnfläche          | 239 m²   |
| Grundstücksfläche   | 1.532 m² |
| Zimmer              | 6        |
| Balkone / Terrassen | 1        |
| Terrassen           | 1        |
| Stellplätze         | 2        |

## Allgemeine Infos

|              |           |
|--------------|-----------|
| verfügbar ab | ab sofort |
|--------------|-----------|

## Zustand

|         |      |
|---------|------|
| Baujahr | 1955 |
|---------|------|

## Preise & Kosten

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Kaufpreis           | 1.250.000 €       |
| provisionspflichtig | ✓                 |
| Aussen-Courtage     | 3,57 % inkl.      |
| Courtage-Hinweis    | Die Provision ist |

## Energieausweis

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Art                  | Bedarf      |
| Ausstelldatum        | 03.07.2025  |
| gültig bis           | 02.07.2035  |
| Baujahr (Haus)       | 1955        |
| Endenergiebedarf     | 368,0       |
| Primär-Energieträger | Gas         |
| Wertklasse           | H           |
| Gebäudeart           | Wohngebäude |



## Ausstattung

### Allgemein

|               |   |
|---------------|---|
| Gartennutzung | ✓ |
| Abstellraum   | ✓ |
| Gäste-WC      | ✓ |

### unterkellert

|              |    |
|--------------|----|
| unterkellert | ja |
|--------------|----|

### Küche

|             |   |
|-------------|---|
| Einbauküche | ✓ |
|-------------|---|

### Befeuerung

|     |   |
|-----|---|
| Gas | ✓ |
|-----|---|

## Beschreibung zur Ausstattung

- parkähnliches Grundstück
- alter Laub- und Nadelbaumbestand
- Nebengebäude (ehemaliger Geräteraum mit WC und Waschbecken – ideal für Sauna, Wellness oder kleines Atelier)
- Einbauküche (ohne Großgeräte)
- Einbauschränke in der Ankleide
- teilweise zweifach verglaste Kunststoff-, Aluminium- und Holz-Isolierfenster
- teilweise bodentiefe Panoramafenster
- 3 Tageslichtbäder (KG, EG, OG)
- Gäste-WC
- Markise
- Wohndiele
- Vollholz-vertäfelter Partyraum mit Kamin im Keller
- Gaszentralheizung
- Außenpool
- Doppelgarage mit zwei vorgelagerten Stellplätzen



## Beschreibung

Wir bitten um Verständnis, dass ein Exposé nur mit vollständigem Namen, korrekter postalischer Adresse, Telefonnummer sowie E-Mail-Adresse übersandt werden darf.

Mehr zum Objekt auf unserem 360° Rundgang im Exposé. Fordern Sie das Exposé an!

Wussten Sie von der derzeitigen Zinsdelle und profitieren schon von dem aktuell niedrigerem Zinssatz?

Sichern Sie sich direkt ein Angebot unseres Finanzierungspartners:

Telefon: 08002385-544  
oder unter: [www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung](http://www.psd-nuernberg.de/baufinanzierung)

Wer durch das stilvolle Eingangstor dieses außergewöhnlichen Anwesens tritt, wird sofort vom eindrucksvollen Baumbestand empfangen – majestätische Laub- und Nadelbäume, teils mehrere Jahrhunderte alt, rahmen das über 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück in herrlicher Ruhe und natürlicher Eleganz ein.

Ein paar Natursteinstufen führen hinauf zum Hauseingang. Bereits der vorgelagerte Eingangsbereich vermittelt Weite und Präsenz. Durch die Haustür hindurch eröffnet sich rechter Hand ein Gäste-WC mit Tageslicht. Geradeaus gelangt man in die großzügige Wohndiele – das Herzstück des Hauses und der zentrale Verteiler in die verschiedenen Bereiche der Villa.

Rechts öffnet sich der weitläufige Wohnbereich mit angrenzendem Esszimmer. Durch seine bodentiefen Fenster fällt der Blick in den Garten und die umliegende Natur. Der Wohn- und Essbereich kann offen gestaltet werden und schafft so einen großzügigen, repräsentativen Lebensraum. Geradeaus von der Diele schließt sich die helle Küche an, in deren Rückbereich ein zusätzlicher, ca. 13 m<sup>2</sup> großer Kühl- und Vorratsraum liegt – ideal für Lebensmittel, Getränke oder eine stilvolle Weinsammlung.

Links von der Wohndiele beginnt der private Trakt des Hauses. Eine große Garderobe leitet über in ein Arbeitszimmer mit breiter Fensterfront. Weiterhin finden sich hier ein weiteres Zimmer, das flexibel als Gäste-, Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann, sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Doppelwaschbecken und WC. Den Abschluss bildet ein großzügiges Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide – ein Rückzugsort mit Stil.

Über die Treppe in der Wohndiele gelangt man ins ausgebaute Dachgeschoss. Hier erwartet Sie ein Tageslichtbad mit Dusche, Whirlpool und WC sowie ein ca. 52 m<sup>2</sup> großer, lichtdurchfluteter Raum mit zahlreichen Dachflächenfenstern. Ob Atelier, Homeoffice oder Gästezimmer – dieser Bereich bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich gibt es auf dieser Ebene nicht ausgebaute Flächen mit weiterem Potenzial zur individuellen Gestaltung.

Das vollunterkellerte Untergeschoss bietet weit mehr als Stauraum:

Ein mit Holz vertäfelter, stimmungsvoller Partyraum mit offenem Kamin lädt zu geselligen Abenden ein. Weitere Mehrzweckräume, ein Duschbad mit Fenster, der Heizungsraum mit Gaszentralheizung sowie ein separater Ausgang zum hinteren Bereich des Hauses runden dieses Geschoss ab.

Das Grundstück selbst ist nahezu uneinsehbar. Die üppige Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und altem Baumbestand schafft Privatsphäre und eine besondere Atmosphäre. Im vorderen Terrassenbereich befindet sich ein kleiner Außenpool, der bereits in die Jahre gekommen ist. Die Terrasse ist in Südausrichtung ausgerichtet und bietet viel Sonne. Die bestehende Doppelgarage bietet Platz für zwei Fahrzeuge, weitere Stellflächen sind davor vorhanden.

Raum für Pferdestärken:



Autoliebhaber finden hier ideale Voraussetzungen – das Grundstück bietet ausreichend Platz für eine großzügige, oberirdische Garage mit mehreren Stellplätzen, vorbehaltlich der baurechtlichen Genehmigung.

Dieses Objekt befindet sich insgesamt in einem deutlich sanierungsbedürftigen Zustand. Im Innen- wie auch im Außenbereich besteht in weiten Teilen erheblicher Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf. Es bietet jedoch eine außergewöhnliche Basis für die Gestaltung eines individuellen Wohnortes mit Charakter und Geschichte.

**Hinweis zur Teilungsmöglichkeit:**

Das Grundstück bietet Potenzial für eine sinnvolle Aufteilung in zwei getrennte Einheiten. Erste Prüfungen zeigen, dass unter Berücksichtigung der bestehenden Erschließung und der geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen eine Teilung grundsätzlich machbar erscheint. Bei einer Neubebauung wäre eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten – z. B. für ein stilles Gewerbe wie Architekt, Rechtsanwalt oder Therapeut – sehr gut realisierbar. Sollten Sie Interesse an weiterführenden Informationen oder den separaten Grundstücksexposés haben, so zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren.

Zu einer möglichen Teilung und Neubebauung des Grundstücks wurde bereits eine nicht qualifizierte Bauvoranfrage gestellt – ein erstes schriftliches Ergebnis liegt uns hierzu vor. Bei ernsthaftem Interesse stellen wir gerne den Kontakt zu unserem Architekten her, um die bestehenden Möglichkeiten im persönlichen Gespräch näher zu erläutern.

**Fazit:**

Diese Unternehmer-Villa eröffnet zwei reizvolle Perspektiven:

Sie kann mit Liebe zum Detail und der nötigen Sanierung neues Leben einhauchen – oder bietet die Chance, das großzügige Grundstück neu zu denken und gegebenenfalls zu teilen. In beiden Fällen entsteht ein besonderer Ort mit viel Potenzial in gewachsener Umgebung.

## Lage

**Kita & Schule**

Die Aqua-Kita Mögeldorf erreichen Sie vom Objekt in etwa 8 Minuten mit dem Auto (ca. 3 km). Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Mögeldorf, nur ca. 1,5 km entfernt – zu Fuß oder mit dem Fahrrad gut in 7–10 Minuten erreichbar. Weiterführende Schulen (z. B. Realschule, Gymnasium) befinden sich im Nachbarstadtteil – mit dem Bus ca. 5–10 Minuten, mit dem Auto rund 4 Minuten entfernt.

**Natur & Erholung**

Nur einen Steinwurf entfernt beginnt der Lorenzer Reichswald – Teil des historischen Nürnberger Reichswaldes. Dieses einzigartige Waldgebiet bietet auf gut ausgebauten Wegen Erholung beim Joggen, Radfahren oder entspannten Spaziergängen – ein echtes Plus für die Lebensqualität.

**Sport & Freizeit**

Der Post-Sportverein Mögeldorf ist nur ca. 1,3 km entfernt – zu Fuß in etwa 15 Minuten erreichbar: ideal für Vereins-, Fitness- oder Freizeitangebote

**ÖPNV-Anbindung**

Die nächste S-Bahn-Haltestelle ist Nürnberg-Sandreuth (S2), ca. 1,2 km entfernt – in rund 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Von dort aus gelingen Fahrten in die Innenstadt oder ins Umland bequem im 20-Minuten-Takt.

**Verkehrsanbindung**

Mit dem Auto erreichen Sie den Nürnberger Hauptmarkt je nach Tageszeit in etwa 12–15 Minuten (ca. 8 km). Den Flughafen Nürnberg erreichen Sie ebenfalls entspannt in rund 15 Minuten über die A3/A73 (ca. 11 km).



### Einkauf & Alltag

Für den täglichen Bedarf finden Sie nahe dem Mögeldorf-Plärrer u. a. einen Marktkauf (Supermarkt), Back- und Fleischereifachgeschäfte sowie ein Schuhcenter – bequem in wenigen Minuten erreichbar.

## Sonstige Angaben

Grundabgaben: 548,04 € im Quartal abgerechnet (182,68 € mtl.)

Sollten Sie ein ausführliches Exposé anfordern, so überprüfen Sie bitte Ihren Spam-Ordner.

Sie kennen jemanden, der seine Immobilie verkaufen möchte? Für jeden erfolgreich vermittelten Alleinauftrag erhalten Sie von uns eine Prämie von 5% aus der Gesamtprovision. Sie müssen lediglich den Kontakt zum Eigentümer herstellen. Rufen Sie uns einfach an oder schreiben Sie uns eine Mail!

Alle Angaben (insbesondere Kaufpreis, Mieteinnahmen, Nebenkosten, Flächen- und Maßangaben) sind gemäß den uns vom Eigentümer erteilten Informationen. Evtl. beigefügte Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu und eignen sich nicht zur Maßentnahme. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Auslassung und Zwischenverkauf vorbehalten. Interessenten ist jegliche Weitergabe der durch uns erteilten Informationen an Dritte ohne unsere schriftliche Zustimmung nicht gestattet. Andernfalls haftet der Interessent bei Vertragsabschluss durch den Dritten schadenersatzpflichtig in Höhe der uns entgangenen Provision. Der Empfänger kann sich nur darauf berufen, von diesem Angebot bereits vorher Kenntnis gehabt zu haben, wenn er dies nach erfolgter Exposézusendung innerhalb von 3 Tagen und ausschließlich schriftlich dem Objektanbieter mitteilt. Die von uns eingestellten Bilder und Texte unterstehen dem Urheberrecht und dürfen ohne unsere ausdrückliche Zustimmung nicht für gewerbliche Zwecke kopiert oder veröffentlicht werden. Immobilien Kube ist für den Verkäufer provisionspflichtig tätig und berechtigt, eine Verkäuferprovision in gleicher Höhe wie eine Käuferprovision zu berechnen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass bei dem Immobilienerwerb die geltenden Vorschriften des Gebäudeenergiegesetzes (GEG 2020) einzuhalten sind. Nähere Informationen sowie eine Beratung erhalten Sie unter anderem bei der Verbraucherzentrale Bundesverband e.V. ([www.verbraucherzentrale-energieberatung.de](http://www.verbraucherzentrale-energieberatung.de) oder telefonisch unter 0800-809 802 400).



























