91207 Lauf

Ihr neues Zuhause in Lauf-Rudolfshof: Freistehendes Einfamilienhaus mit Traumgrundstück und Garage



740.000 €
Kaufpreis

149,5 m²
Wohnfläche

1009 m²
Grundstücksfläche

4
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Mirko Müller
Tel.: 00499123980830
m.mueller@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,5 m²
Grundstücksfläche	1.009 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	2
Wohn-/Schlafzimmer	4
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1979
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	740.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	22.05.2026
gültig bis	21.05.2036
Baujahr (Haus)	1979
Energieverbrauchkennwert	104.90
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bodenbelag

Parkett	✓
Teppich	✓

Stellplatzart

Garage	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

Befeuerung

Öl	✓

unterkellert

unterkellert	ja

Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979 überzeugt durch eine gepflegte Substanz, zahlreiche Modernisierungen und einen außergewöhnlich schönen Garten. Auf einem ca. 1.009 m² großen Grundstück stehen rund 149 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen zur Verfügung. Hinzu kommen wertvolle Nutzflächen im vollständig unterkellerten Bereich.

Vom Eingangsbereich mit großzügiger Diele gelangt man in den offen gestalteten Wohn- und Essbereich. Parkett, ein gemütlicher Kachelofen und große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre mit schönem Bezug zum Garten. Die separate Küche bietet freie Sicht in Richtung Felder und angrenzenden Wald. Im Erdgeschoss befinden sich außerdem ein Schlafzimmer, ein 2003 renoviertes Tageslichtbad mit einer Badewanne, WC und Pissoir sowie ein praktischer Abstellraum. Über eine Holztreppe erreicht man das Dachgeschoss. Hier stehen ein großzügiges Studio mit eigenem Balkon, ein weiteres Zimmer sowie ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken zur Verfügung. Das Studio eignet sich ideal als Rückzugsort, Arbeitsbereich oder eigenes Reich für Kinder.

Der vollständig unterkellerte Bereich umfasst einen großen Hobbyraum, zwei Abstellräume sowie den Heizungsraum mit separatem Öltankraum. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1998; der Warmwasserspeicher wurde 2025 erneuert. Ein besonderes Highlight ist der weitläufige, liebevoll angelegte Garten. Die überdachte Terrasse verfügt über einen Außenkamin und eine 2021 erneuerte Markise. Eine Einzelgarage mit elektrischem Tor und angrenzendem Geräteabstellraum ergänzt das Angebot. Auf der Garage befindet sich eine Photovoltaikanlage aus dem Jahr 2011.

Auch technisch und baulich wurde das Haus fortlaufend gepflegt und modernisiert, unter anderem mit dreifach verglasten Fenstern und Fassadendämmung.

Modernisierungen und Maßnahmen im Überblick:

- 2003: Renovierung des Badezimmers im Erdgeschoss
- 2004: Neuversiegelung des Balkons und neuer Bodenbelag
- 2005: Dämmung der Südfassade
- 2007/2009: Erneuerung der Fenster durch dreifach verglaste Kunststofffenster
- 2008: Dämmung des Spitzbodens sowie größtenteils der Kellerdecken
- 2011: Installation der Photovoltaikanlage auf der Garage
- 2012: Fassadendämmung an der West- und Nordseite
- 2015: Erneuerung des Badezimmers im Dachgeschoss
- 2018: Neuer Fassadenanstrich an Haus und Garage
- 2018: Kanalsanierung und Dichtheitsprüfung
- 2021: Erneuerung der Markise auf der Terrasse
- 2025: Erneuerung der Garagentorsteuerung
- 2025: Erneuerung des Warmwasserspeichers

Ein gewachsenes Zuhause mit viel Platz, gepflegter Substanz und einem Garten, der in dieser Form nur selten zu finden ist. Wir freuen uns auf Ihren Anruf unter 09123-980830 und einen gemeinsamen Besichtigungstermin in dieser schönen Immobilie.

Lage

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer der beliebtesten Wohnlagen von Lauf an der Pegnitz. Der Stadtteil Rudolfshof verbindet naturnahes Wohnen mit familienfreundlicher Infrastruktur: Der Wald mit seinen zahlreichen Wegen für Spaziergänge und Fahrradtouren ist nur wenige Meter entfernt und lädt zur aktiven Freizeitgestaltung ein.

Für Familien besonders attraktiv: Die Grundschule ist fußläufig erreichbar, die weiterführenden Schulen, wie auch Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Lauf und sind von der Immobilie aus in wenigen Minuten zu erreichen.
Die hervorragende Verkehrsanbindung sorgt zudem für schnelle Wege in alle Richtungen: Über die Autobahn A3 und A9, die Bahn und die S-Bahn erreichen Sie Nürnberg, die gesamte Metropolregion und die Fernverbindungen in kürzester Zeit. Damit verbindet diese Lage die Ruhe und Nähe zur Natur mit den Vorteilen einer exzellent angebundenen Stadt.

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.


Schweidler Immobilien
„Ihr Makler im Nürnberger Land“
Dächer über Köpfe!



























