91207 Lauf

Elegantes Wohnen im toskanischen Stil

1.295.000 €
Kaufpreis

242 m²
Wohnfläche

2069 m²
Grundstücksfläche

7
Zimmer

Sparkasse Nürnberg

Maklertätigkeit erfolgt in Vertretung der
Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg
Christoph Seitz
Tel.: 0911 230-1344
ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	242 m²
Grundstücksfläche	2.069 m²
Zimmer	7
Badezimmer	2
separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1996
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	1.295.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	21.04.2025
gültig bis	20.04.2035
Baujahr (Haus)	1996
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	137,60
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E

Ausstattung

Allgemein	
Kamin	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Bad	
Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag	
Marmor	✓
Parkett	✓

Heizungsart	
Zentralheizung	✓
Fußbodenheizung	✓

Befeuerung	
Öl	✓

Dachform	
Walmdach	✓

Bauweise	
Massivbauweise	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

- Einfamilienhaus
- Baujahr ca. 1995/1996
- Grundstücksfläche ca. 2069 m²
- Wohnfläche ca. 242 m² verteilt auf 7 Zimmer
- gehobene Ausstattung (italienischer Marmor, hochwertiger Parkett, offener Kamin uvm.)
- Tageslichtbad en suite, zwei Dusch-WC's sowie ein Gäste-WC
- Einbruchmeldeanlage
- Regenwasserzisterne mit separater Pumpe
- Doppelgarage
- Abstellraum für Pflanzen inkl. kleinem Lastenaufzug
- große Terrasse mit einem atemberaubenden Ausblick

Beschreibung

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus im toskanischen Stil wurde im Jahr 1995/1996 errichtet und überzeugt durch seine architektonische Eleganz, eine sehr gehobene Ausstattung sowie ein großzügiges, hanglagiges Grundstück mit traumhaftem Ausblick ins Grüne.

Mit einer Wohnfläche von ca. 242 m², verteilt auf sieben Zimmer, bietet die Immobilie viel Raum für komfortables Wohnen, Arbeiten und Leben – sei es als großzügiges Familiendomizil, für repräsentative Zwecke oder für das Zusammenleben mehrerer Generationen.
Die stilvolle Innenausstattung mit edlem italienischem Marmor und hochwertigem Parkettboden unterstreicht den mediterranen Charakter des Hauses.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt ein großzügiger Dielenbereich mit Tagesoberlicht den Besucher und sorgt für eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Oberlicht ist durch ein fest installiertes Gitter einbruchsicher gestaltet.
Im Erdgeschoss befindet sich ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide und einem Bad en suite, das über eine Badewanne, eine separate Dusche, ein Doppelwaschbecken sowie ein WC verfügt. Ein weiteres Duschbad liegt in direkter Nähe zu einem Kinderzimmer, was diese Ebene besonders für Familien attraktiv macht. Zudem stehen ein Arbeitszimmer sowie ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit direktem Zugang zur großzügigen Doppelgarage zur Verfügung.

Das Souterrain bildet das Herzstück des Hauses. Hier öffnet sich ein weitläufiger Wohnbereich mit offenem Kamin, der fließend in ein separates Esszimmer übergeht. Eine angrenzende Küche mit hochwertiger Einbauküche und eigener Speisekammer bietet viel Platz und Komfort für kulinarisches Arbeiten. Zwei weitere Zimmer auf dieser Ebene lassen sich flexibel als Gäste-, Arbeits- oder Hobbyräume nutzen. Komplettiert wird das Raumangebot durch ein zusätzliches Duschbad, ein Gäste-WC sowie den Heizungsraum. Besonders hervorzuheben ist der direkte Zugang zur großzügigen Südterrasse von nahezu allen Wohnräumen auf dieser Ebene – der Blick ins Grüne und die sonnige Ausrichtung sorgen für eine einmalige Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist der unterhalb der Garage gelegene Pflanzenabstellraum, der sowohl vom Hausinneren als auch über die Doppelgarage zugänglich ist. Ein integrierter Kleinlastenaufzug erleichtert den Transport zwischen den Ebenen – ideal für Einkäufe, Gartenutensilien oder andere Dinge des täglichen Lebens. Die Doppelgarage selbst bietet ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge und überzeugt durch ihre direkte Anbindung ans Haus.

Das ca. 2.069 m² große Grundstück in Hanglage bietet reichlich Raum zur Entfaltung – ob mediterrane Gartengestaltung oder Ruheoase.
Die Terrasse ist ideal nach Süden ausgerichtet und lädt zum Sonnen, Entspannen oder zum geselligen Beisammensein mit Familie und Freunden ein. Zudem befindet sich unterhalb der Terrasse ein zusätzlicher großer Abstellraum, der nur von außen begehbar ist.

Diese Immobilie verbindet toskanisches Flair mit luxuriösem Wohnkomfort, durchdachter Architektur, hochwertiger Bauweise und einem naturnahen Lebensgefühl – ein echtes Unikat für Menschen mit Sinn für Stil und Qualität.

Lage

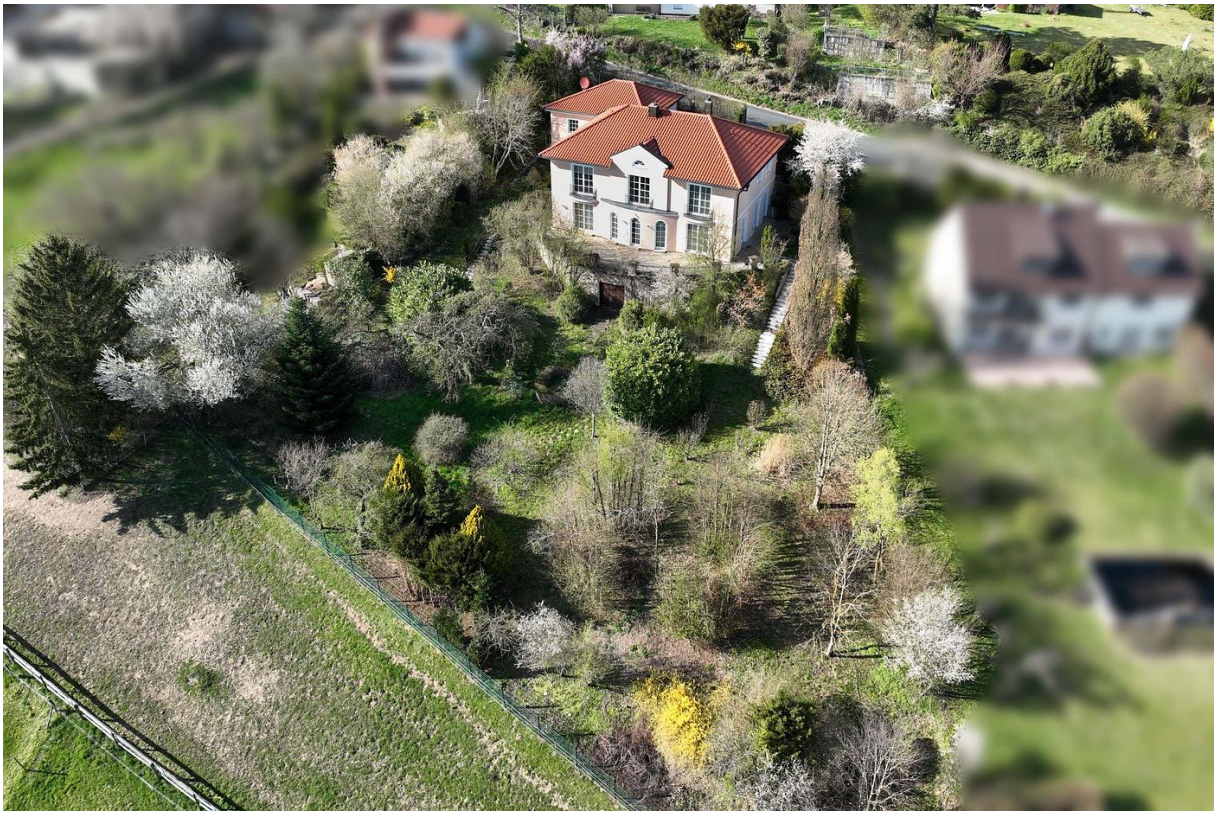
Das Dorf Günthersbühl ist einer von 27 Ortsteilen der Stadt Lauf an der Pegnitz. Der Ort entstand auf den im 11. und 12. Jahrhundert gerodeten Flächen des Sebalder Waldes und befindet sich nordöstlich von Lauf.

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte

Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.

Das zum Verkauf angebotene Haus liegt in einem ruhigen und gesetzten Wohngebiet von Günthersbühl.



Garage
Abstell-
raum
Garderobe
Bad/WC
HWR
Diele
Ankleide
Dusche/WC
Arbeitsraum
Kind
Eltern

Pflanzen/Abstellraum
Flur
WC
HAR
Heizraum
Speise
Küche
Gast
Diele
Duschbad/WC
Esszimmer
Wohnzimmer
Zimmer
Terrasse

Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z

*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

Sparkassen Immobilien GMBH VERMITTLUNGS

Sparkasse Nürnberg