91207 Lauf an der Pegnitz

Urbanes Einzelstück! Besonderes Stadthaus mit 71 m² Wohnfläche in der Innenstadt von Lauf



268.000 €
Kaufpreis

70,88 m²
Wohnfläche

40 m²
Grundstücksfläche

3
Zimmer

Ihr Ansprechpartner

Schweidler Immobilien
Robin Wagner
Tel.: 00499123980830
r.wagner@schweidler-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	70,88 m²
Grundstücksfläche	40 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
separate WCs	2

Allgemeine Infos

verfügbar ab	nach Absprache

Zustand

Baujahr	1900
alter.alter_attr	Altbau
Verkaufstatus	offen

Preise & Kosten

Kaufpreis	268.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 % v.

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	06.09.2036
Baujahr (Haus)	1900
Endenergiebedarf	461.50
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude

Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Gäste-WC	✓

Küche

offene Küche	✓

Befeuerung

Gas	✓

Bauweise

Massivbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓

unterkellert

unterkellert	zum Teil

Beschreibung

Wer keine Lust auf ein klassisches Einfamilienhaus mit großem Garten, dafür aber auf echtes Stadtleben, kurze Wege und ein Zuhause mit Charakter hat, sollte hier genauer hinschauen.
Das um 1900 erbaute Stadthaus bietet rund 71 m² Wohnfläche auf drei Wohnebenen – und steht auf einem Grundstück von gerade einmal ca. 40 m². Ja, richtig gelesen: 40 m². Mehr Stadthaus geht eigentlich kaum. Kompakt, außergewöhnlich und mit einer Aufteilung, die vor allem für ein bis zwei Personen sehr gut geeignet ist.
Im Erdgeschoss spielt sich das gemeinsame Leben ab. Hier ist Platz für Kochen, Essen und Wohnen – alles angenehm nah beieinander. Ergänzt wird die Ebene durch ein Gäste-WC sowie den Heizungsraum mit Waschmaschinenanschluss.

Eine Etage höher wartet ein großzügiges Zimmer, das sich ganz nach den eigenen Vorstellungen als Schlaf- oder Wohnzimmer einrichten lässt. Ebenfalls im Obergeschoss befinden sich das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie ein separates WC.

Und dann geht es noch eine Etage weiter: Unter dem Dach liegt das Studio – ein schöner zusätzlicher Raum für Schlafzimmer oder Homeoffice. Generell lassen sich die einzelnen Räume und Etagen ganz flexibel nutzen und an unterschiedliche Wohnsituationen anpassen. Das Haus ist zudem teilunterkellert. Hier befindet sich noch ein klassischer Gewölbekeller, der den historischen Charakter des Hauses schön unterstreicht.

Auch technisch hat das Haus bereits einiges erlebt. 1993-1996 wurde es umfassend kernsaniert. In diesem Zuge wurden unter anderem die Gaszentralheizung eingebaut, das Dach erneuert und gedämmt sowie weitere umfangreiche Arbeiten am Gebäude durchgeführt. Die Südfassade ist gedämmt. Bis auf das Schlafzimmer im Obergeschoss verfügt das Haus über Fußbodenheizung. Erst 2026 wurden zudem die Fenster sowie die Haustür erneuert. Verbaut wurden dreifach verglaste Kunststofffenster inklusive neuer Rollladenkästen. Eine Kanalsanierung ist für Oktober 2026 vorgesehen. Bei aller Geschichte wichtig zu wissen: Das Gebäude selbst steht nicht unter Denkmalschutz. Für den Bereich besteht jedoch ein Bodendenkmal.

Einen klassischen Garten oder Balkon gibt es hier nicht. Dafür beginnt das Leben praktisch direkt vor der Haustür. Ein Kaffee in der Stadt oder spontan essen gehen– genau dafür ist ein Stadthaus wie dieses gemacht. Und wenn es doch einmal etwas grüner sein soll, sind die nahe gelegenen Pegnitzwiesen schnell erreichbar.

Ein Haus für Menschen, die nicht nach Quadratmetern und Gartenzaun suchen, sondern nach Charakter, Stadtgefühl und einem Zuhause, das garantiert nicht an jeder Ecke steht. Wer außergewöhnlich wohnen möchte, sollte sich dieses Stadthaus unbedingt persönlich ansehen.

Lage

Mitten in der historischen Laufer Altstadt und trotzdem angenehm ruhig: Dieses besondere Haus liegt in einer verkehrsberuhigten Seitenstraße, nur wenige Schritte vom Marktplatz entfernt. Einer der großen Pluspunkte dieser Lage sind die kurzen Wege. Cafés, Restaurants, Bäckereien, Geschäfte, Apotheken und der zweimal wöchentlich stattfindende Wochenmarkt sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Supermärkte, Fachärzte, das Krankenhaus und das Freibad liegen ganz in der Nähe. Vieles im Alltag lässt sich hier einfach zu Fuß erledigen – ein Auto braucht man dafür nicht unbedingt. Auch die Verkehrsanbindung passt dazu: Die beiden Bahnhöfe Lauf (rechts der Pegnitz) und Lauf (links der Pegnitz) sind jeweils in etwa zehn Gehminuten erreichbar. Die B14 sowie die Anschlussstellen der A9 liegen nur wenige Fahrminuten entfernt und sorgen für eine gute Verbindung nach Nürnberg und in die gesamte Metropolregion.

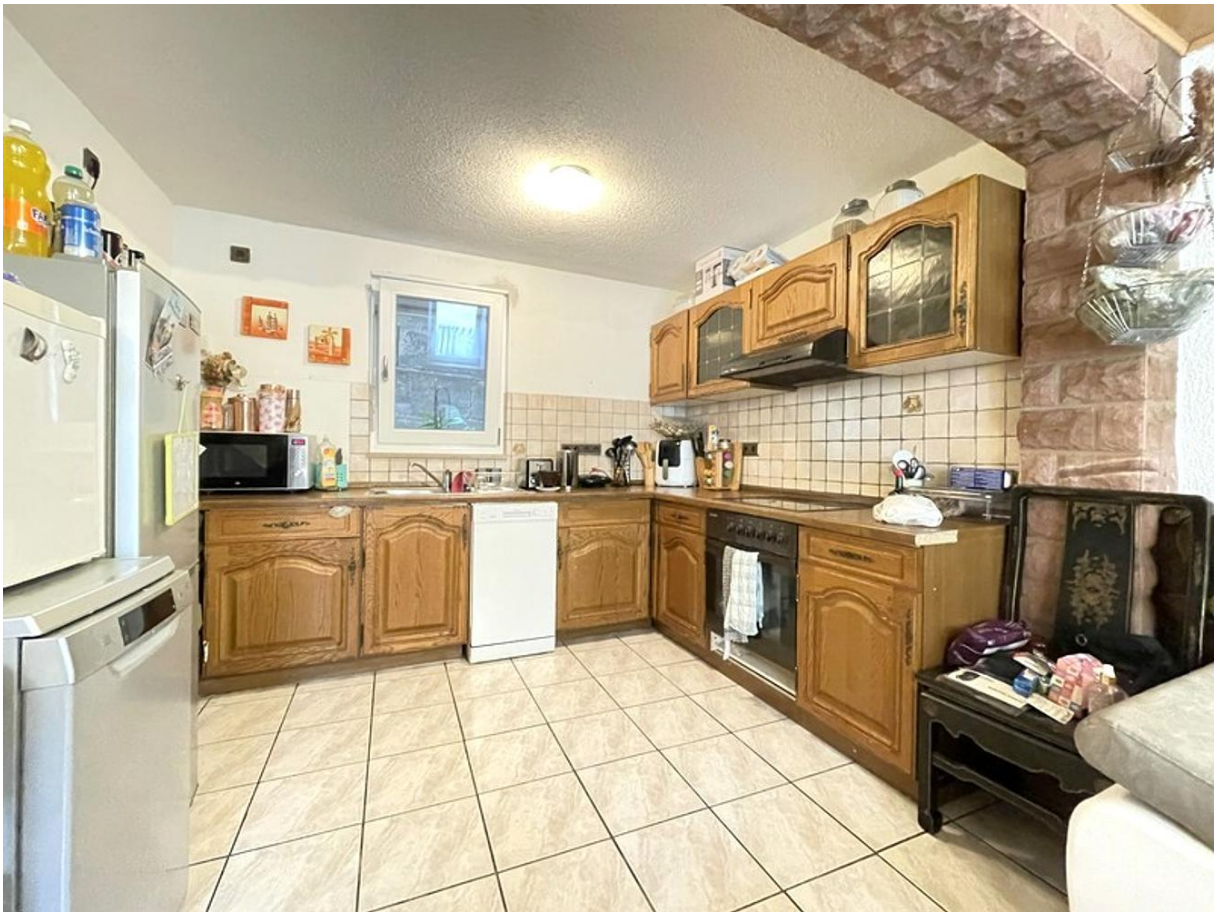
Sonstige Angaben

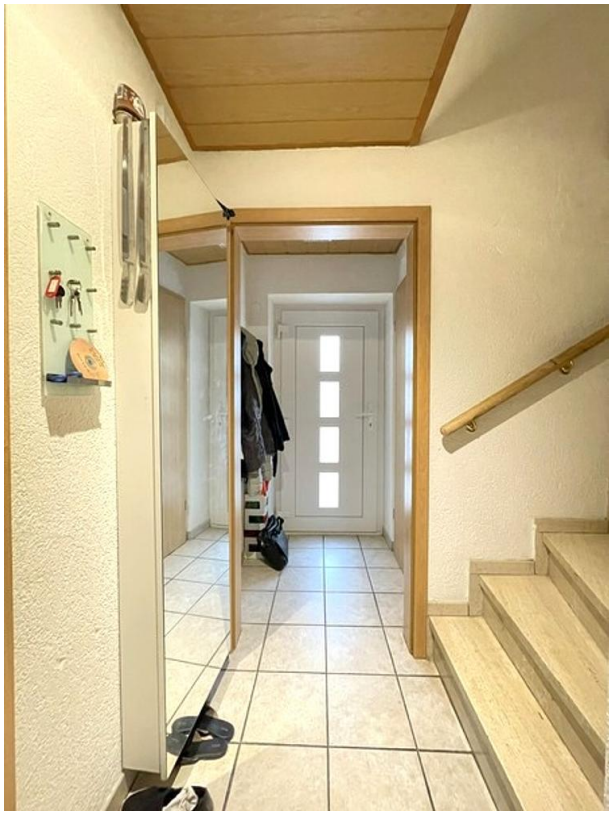
Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen beruhen auf Informationen des Eigentümers. Eine Gewähr für die Richtigkeit dieser Informationen kann deshalb durch die Fa. Michael Schweidler Immobilien nicht übernommen werden.
Einige Textpassagen dieses Exposés wurden mit Hilfe von KI-Tools optimiert. Selbstverständlich erfolgte eine sorgfältige Prüfung aller Inhalte durch unser Team.


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
















UMZUG BOX









