



## 91207 Lauf

# Rarität am Laufer Kunigundenberg: Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Doppelgarage



**Schweidler Immobilien**  
„Ihr Makler im Nürnberger Land“



**970.000 €**

Kaufpreis

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

Wohnfläche

**714 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**7**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Mirko Müller

Tel.: +49 9123 980830

m.mueller@schweidler-immobilien.de

## Flächen & Zimmer

|                   |                    |
|-------------------|--------------------|
| Wohnfläche        | 220 m <sup>2</sup> |
| Grundstücksfläche | 714 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 7                  |
| Einliegerwohnung  | ✓                  |

## Preise & Kosten

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kaufpreis           | 970.000 €  |
| provisionspflichtig | ✓          |
| Aussen-Courtage     | 2,975 % v. |



## Energieausweis

|                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| Art                       | Verbrauch       |
| Ausstelldatum             | 30.06.2025      |
| gültig bis                | 29.06.2035      |
| mit Warmwasser            | ✓               |
| Baujahr (Haus)            | 1987            |
| Wärmewert                 | 157,7           |
| Wertklasse                | E               |
| Gebäudeart                | Wohngebäude     |
| Energieverbrauchskennwert | 157,70          |
| Primär-Energieträger      | Öl, Alternative |

## Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Baujahr | 1987     |
| Zustand | gepflegt |



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

Wasch- / Trockenraum ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Befeuuerung

Öl ✓

Alternativ ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

Fußbodenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓



## Beschreibung

In absolut begehrter Wohnlage von Lauf an der Pegnitz präsentiert sich dieses wunderschöne XXL-Einfamilienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung auf einem ca. 714 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die im Jahr 1987 in hochwertiger, massiver Holzständerbauweise mit Poroton-Ausfachung errichtete Immobilie überzeugt durch Großzügigkeit, helle Räume und eine durchdachte Architektur mit vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Umgestaltung.

### Willkommen zu Hause:

Schon beim Betreten des Hauses werden Sie von der großzügigen, offenen Bauweise begeistert sein: Der einladende Windfang führt Sie direkt in den weitläufigen Dielenbereich, von dem aus Sie über eine Flügeltür nahtlos in den herrlich großen und sonnendurchfluteten Wohnraum gelangen. Von hier aus haben Sie direkten Zugang zum Wintergarten, zur Sonnenterrasse sowie zum gepflegten Garten. Ein bereits vorhandener Kaminanschluss ergänzt die vorhandene Fußbodenheizung ideal und sorgt an kalten Tagen für zusätzliche, behagliche Wärme. Der Wintergarten ist offen mit dem Esszimmer und der aktuell separaten Küche verbunden. Diese lässt sich bei Bedarf in einen offenen Koch- und Wohnbereich umgestalten – für noch mehr Großzügigkeit und modernes Wohngefühl. Gerade im Erdgeschoss bietet die Holzständerkonstruktion flexible Gestaltungsmöglichkeiten – ideal, um den Wohnraum individuell an Ihre Bedürfnisse anzupassen. Abgerundet wird diese Etage durch ein vielseitig nutzbares Zimmer, das sich hervorragend als Home-Office oder Gästezimmer eignet, sowie durch ein praktisches Gäste-WC.

### Familienfreundliches Dachgeschoss:

Über das großzügige, helle Treppenhaus gelangen Sie in das ausgebaute Dachgeschoss, das insgesamt vier Zimmer beherbergt. Neben einem sehr geräumigen Elternschlafzimmer mit eigenem, voll ausgestatteten Tageslichtbad finden sich hier zwei schöne Kinderzimmer, ein weiterer Raum sowie ein zweites Badezimmer mit Dusche und Fenster. Zwei Zimmer bieten zudem Zugang auf den nach Westen ausgerichteten Balkon – ideal zum Genießen der Abendsonne. Ein weiterer Pluspunkt: Über eine Einschubtreppe erreichen Sie die Dachspitze, die derzeit noch nicht ausgebaut ist, jedoch zusätzliches Potenzial für Wohn- oder Stauraum bietet.

### Mehr Raum im Untergeschoss:

Auch das Untergeschoss begeistert durch seine Vielseitigkeit. Neben mehreren praktischen Kellerräumen, einem Hobbyraum und einer weiteren Toilette befindet sich hier eine attraktive Einliegerwohnung, die durch einen Lichtgraben angenehm mit Tageslicht versorgt wird. Die Wohnung verfügt über Küchenanschlüsse, ein angrenzendes Duschbad sowie einen Raum, der sich ideal für eine Saunanutzung eignet. Der Zugang zum Untergeschoss erfolgt wahlweise über das interne Treppenhaus oder einen separaten Außenzugang vom Garten – perfekt für eine unabhängige Nutzung.

### Durchdachte Details:

Ein weiteres praktisches Highlight ist die Hauszufahrt mit direktem Zugang zur Doppelgarage, die mit einem elektrischen Sektionaltor ausgestattet ist. Von der Garage aus erreichen Sie sowohl den hinteren Bereich des Gartens als auch direkt das Haus – eine komfortable Lösung für jede Wetterlage.

### Zusammenfassung:

Diese Immobilie vereint Top-Lage, Großzügigkeit, Licht und Potenzial auf perfekte Weise. Ob als großzügiges Familienhaus, Mehrgenerationenlösung oder zur Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten – hier lassen sich viele Wohnideen verwirklichen. Das bezugsfreie Einfamilienhaus ist ein besonderes Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten.

Hinweise: Gerne können Sie sich jederzeit über den virtuellen Rundgang (<https://tour.ogulo.com/PhAO>) einen ersten Eindruck verschaffen und die Immobilie bereits bequem von zu Hause ansehen. Sie werden begeistert sein!



## Lage

---

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in absoluter TOP-Wohnlage "Am Kunigundenberg", einem der begehrtesten Wohnviertel der Stadt Lauf an der Pegnitz. Die großzügige Bebauung dieser Gegend und eine niveauvolle Nachbarschaft machen gerade diese Lage von Lauf besonders beliebt. Ärzte, Schulen (wenige Meter zum Gymnasium sowie zur Grund- und Mittelschule) und alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs erreicht man von hier aus bequem zu Fuß bzw. mit dem Rad oder auch dem Stadtbus. Besonders zu erwähnen sind auch die kurzen Wege in die Natur, die gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Regional- und S-Bahn sowie die Nähe zur Autobahn. Weitere Informationen zu Lauf finden Sie im Internet unter [www.lauf.de](http://www.lauf.de).

## 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.

































