



## 91207 Lauf-Schönberg

Gartentraum auf über 1.000 m<sup>2</sup>! Einfamilienhaus mit Doppelgarage im beliebten Ortsteil Lauf-Schönberg



**594.000 €**

Kaufpreis

**149,64 m<sup>2</sup>** **1032 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

**5**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

**Schweidler Immobilien**

Michael Schweidler

Tel.: +49 9123 980830

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

**Schweidler Immobilien**

„Ihr Makler im Nürnberger Land“



### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	149,64 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.032 m <sup>2</sup>
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
separate WCs	1
Wohn-/Schlafzimmer	5

### Zustand

Baujahr	1975
---------	------

### Preise & Kosten

Kaufpreis	594.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2,975 % v.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	27.05.2026
gültig bis	26.05.2036
Baujahr (Haus)	1975
Primär-Energieträger	Öl
Wärmewert	246,8
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	246,80



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung	✓
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befeuerung

Öl	✓
----	---

### unterkellert

unterkellert	ja
--------------	----

### Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---



## Beschreibung

Dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1975 steht auf einem Grundstück, das man sich unbedingt vor Ort anschauen sollte: Rund 1.032 m<sup>2</sup>, schön eingewachsen, gepflegt, mit Gartenhaus, altem Baumbestand, Doppelgarage und richtig viel Platz im Grünen. Kein Garten, bei dem man erst jahrelang warten muss, bis Hecken, Bäume und Sträucher endlich Sichtschutz und Schatten spenden. Hier ist vieles schon da, was man sich sonst erst mühsam schaffen muss.

Das Haus selbst wurde massiv gebaut und bietet etwa 149 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kellerfläche kommt zusätzlich dazu – und die ist hier nicht nur reine Abstellfläche. Aber der Reihe nach.

Direkt neben der Haustüre befindet sich die Doppelgarage. Im Eingangsbereich gibt es einen Windfang mit Einbauschränken für die Garderobe sowie ein Gäste-WC. Anschließend öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit Kamin und großen Fensterflächen. Die separat gehaltene Wohnküche bildet den zentralen Treffpunkt des Hauses. Von hier aus gelangt man auf eine eigene Terrasse oberhalb des Hauses, die zum Essen im Freien einlädt. An die Küche schließt ein weiterer Essbereich an, der sich ebenso gut als Büro nutzen lässt. Von dort führt der Weg auf den umlaufenden Balkon. Innen und außen sind hier nicht streng getrennt, sondern gehören hier irgendwie zusammen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer, eines davon mit eigener Loggia, außerdem das Elternschlafzimmer und das Hauptbadezimmer mit Platz für Badewanne, zwei Waschbecken, WC und Bidet.

Das Haus ist vollständig unterkellert. Es gibt einen Waschraum mit Dusche, WC und Waschbecken. Das kann als Gästebad funktionieren oder auch der richtige Platz für eine kleine Sauna werden. Dazu kommen zwei weitere Räume, die sich vielseitig als Hobbyzimmer, Gästezimmer oder Büro nutzen lassen. Beide sind ebenerdig zum Garten; einer der Räume verfügt sogar über einen direkten Zugang zur unteren Terrasse. Von einem dunklen Keller, der lediglich als Abstellfläche dient, kann hier also keine Rede sein. Durch die Bauweise profitieren die Räume von viel Tageslicht und bieten einen schönen Blick ins weite Grün des Gartens. Zusätzlich gibt es einen Vorratsraum sowie einen weiteren Raum, der sich zum Beispiel gut als Werkstatt eignet. Auch von dort besteht ein Zugang in den Garten.

Auch wenn sich das Haus in einem sehr gepflegten Zustand befindet und über die Jahre regelmäßig Reparatur- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, handelt es sich nicht um einen Neubau. Es ist ein Haus aus den 70er-Jahren und sucht Menschen, die bereit sind, es weiterzuentwickeln: zu modernisieren, energetisch zu sanieren und eigene Ideen einzubringen. Genau darin liegt jedoch auch die große Chance. Die solide Grundsubstanz, der besondere Grundriss, die großzügige Wohnfläche und vor allem das weitläufige Grundstück bieten eine hervorragende Ausgangslage.

Wichtig zu wissen: Beheizt wurde das Haus bisher über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1986. Diese ist aktuell defekt. Aufgrund des Alters wäre ein Austausch ohnehin naheliegend gewesen, sodass die neue Heizungsart direkt passend zur geplanten Modernisierung gewählt werden kann.

Kurz gesagt: Dieses einzigartige Haus mit Traumgarten ist etwas für Käufer, die sagen: Grundstück, Lage, Substanz und Grundriss müssen passen — den Rest gestalten wir nach unseren Vorstellungen. Sie erkennen sich wieder? Dann freuen wir uns auf Ihren Anruf.

## Lage

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in Lauf-Schönberg, einem ruhigen Ortsteil der Stadt Lauf an der Pegnitz, rund 20 km nordöstlich von Nürnberg. Der Ort zeichnet sich durch seinen



dörflichen Charakter aus und bietet eine schöne Kombination aus Wohnen im Grünen und guter Anbindung an die umliegende Infrastruktur. Für den täglichen Bedarf gibt es direkt vor Ort unter anderem einen kleinen Dorfladen. Auch ein Kindergarten, eine Grundschule sowie ein Fußball- und Tennisverein befinden sich in Schönberg. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, weiterführende Schulen und Restaurants finden Sie in der nahe gelegenen Stadt Lauf, die nur wenige Fahrminuten entfernt liegt.

Auch verkehrstechnisch ist die Lage gut angebunden: Die Autobahn A9 liegt nur etwa 3 km entfernt, die Bundesstraße B14 rund 4 km. Gleichzeitig lädt die Umgebung zu Spaziergängen, Freizeitaktivitäten und Erholung im Freien ein — ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch schnell in Richtung Stadt unterwegs sein möchten.

## 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“



























