



91207 Lauf an der Pegnitz

Haus im Dornröschenschlaf mit grandioser Aussicht! Hier können Sie mit Ihrem Pferd ausreiten!



259.000 €

Kaufpreis

145,53 m² **618 m²**
Wohnfläche Grundstücksfläche

7
Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Longworth Immobilien GmbH & Co. KG

Tel.: 004991192380032
anfrage@longworth-immo.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	145,53 m ²
Nutzfläche	35 m ²
Grundstücksfläche	618 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	1

Preise & Kosten

Kaufpreis	259.000 €
Aussen-Courtage	2,38 % inkl. der

Energieausweis

Art	Bedarf
gültig bis	13.08.2035
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	650.00
Primär-Energieträger	HOLZ
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1965
Verkaufstatus	offen
Zustand	renovierungsbe



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Kabel / Sat-TV	✓

unterkellert

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

Heizungsart

Ofen	✓
------	---

Befuerung

Elektro	✓
Alternativ	✓

Beschreibung zur Ausstattung

Diese besondere Immobilie hat eine brillante Lage. Genießen Sie gemütliche Abende vor dem prasselnden Kamin, der ein warmes und einladendes Ambiente schafft, nachdem Sie Ihren Ausritt mit Ihrem Lieblingssperd genossen haben. An schönen Tagen laden sowohl die Terrasse als auch der Balkon zum Entspannen im Freien ein, ideal für gesellige Treffen oder ruhige Momente der Erholung, wenn renoviert.

Das Haus verfügte einmal über eine Ofenheizung, welche mit Holz befeuert wurde und einen Durchlauferhitzer, der 2014 angeschafft wurde und mit Elektrizität eine effiziente und flexible Beheizung des Warmwassers garantiert. Das Wohnobjekt ist zudem komplett unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum oder Platz für Ihre individuellen Projekte.

Die Ausstattung beinhaltet darüber hinaus Kabel Sat TV



Beschreibung

Wow!!! Danke für Ihr reges Interesse!!!!

Zu verkaufen haben wir dieses Mal ein ganz besonderes Haus, welches bis Juni 2023 noch bewohnt war. Dieses Haus befindet sich im wunderschönen Günthersbühl, einem Ortsteil von Lauf an der Pegnitz.

Ich bin jetzt mal so frei und schreibe nicht das Übliche, wie Sie es aus anderen altbekannten Exposés entnehmen. Wir haben hier einen Bodenrichtwert von 380 € pro m².

Bedeutet: Das Grundstück alleine hat bereits einen Wert von 228.660 Euro.

Die besondere Lage des Hauses ist die, dass das Haus nicht nur unverbaubar am Ende der Strasse am Hang neben Pferdekoppeln liegt. Sie könnten auch eine Koppel errichten, gleich in den angrenzenden Wald einen Ausritt mit Ihrem Pferd machen, entspannt Ihre Alpacas ausführen, während Sie selbst hochbeflügelt Pilze sammeln oder oder oder.

Das Haus ist renovierungsbedürftig, steht seit Juni 2023 leer und befindet sich seitdem im Dornröschenschlaf. Wer wird dieses Kleinod wieder erwecken und ihm Leben einhauchen? Im Haus selbst wurden die Räume allgemein mit Holz beheizt, das Warmwasser wird mit einem im Jahr 2014 angeschafften Durchlauferhitzer gewonnen und das ergibt den grottenschlechten Wert H auf dem Energieausweis.

Sei es wie es ist: Dieses Haus hat etwas besonderes. Lange hat die Eigentümerfamilie selbst darin glückliche Jahre verbracht, das Haus wurde auch nie vermietet und befand sich immer im Familienbesitz. Haben Sie sich jemals vorgestellt, auf Ihrem Balkon den Sonnenaufgang zu genießen, während Sie Ihr Pferd jederzeit ausreiten können?

La pura vida! Und von mir aus auch ab und an mal la vida loca! Und das ganze am Ende der Strasse beim Haus am Wald.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage, bitte beachten Sie, dass Sie sich immer zuerst in Immoscout anmelden und sich das Exposé herunterladen, bevor Sie einen Besichtigungstermin vereinbaren.

Wir sehen das Ganze dann in unserem System und werden Sie - falls die Immobilie noch verfügbar ist - kontaktieren

Lage

Diese Immobilie hat eine einzigartige - für einen Künstler, Schriftsteller, Abenteurer, eine WG, eine Großfamilie, so wie vorher - perfekten Blick auf die Welt, das Haus befindet sich in einer Nebengemeinde von Lauf an der Pegnitz, im Herzen von Mittelfranken, Bayern. Die Immobilie ist in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend gelegen, die sich ideal für Familien eignet. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ansprechende Mischung aus traditionellem Charme und moderner Infrastruktur aus.

Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die Städte Nürnberg und Erlangen schnell zu erreichen. Dies macht die Lage besonders attraktiv für Pendler, die die Vorzüge einer naturnahen Umgebung und gleichzeitig die Nähe zu urbanen Zentren schätzen.

Sonstige Angaben



Bitte melden Sie sich bei Interesse vorher bei Immoscout an und laden Sie sich bitte das Exposé herunter. Sollten bei Ihnen die Zahnräder im Hirn auf positive Vibes tendieren, bestätigen Sie bitte die rechtlichen Hinweise. Ich werde Sie dann anschließend zu einer Besichtigung einladen.

Wichtig für Sie zu wissen ist: Keine Bestätigung der rechtlichen Hinweise, keine Besichtigung.

Bitte sind Sie auch so freundlich und erkundigen Sie sich bitte vorher bei Ihrer Bank, wie und ob Sie die Finanzierung für solch ein schönes Haus leisten können. Sollten Sie keinen Vertrauensbanker an Ihrer Seite haben, sprechen Sie uns bitte gerne an und wir stellen einen Kontakt mit fähigen, unabhängigen Bankern her.

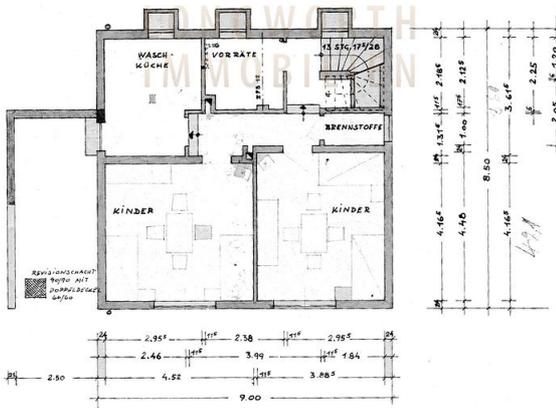








KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS

