



90482 Nürnberg

Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück

Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.



Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück

722.000 €

Kaufpreis

215 m²

Wohnfläche

681 m²

Grundstücksfläche

8

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Ottmann Immobilien

Norbert & Sebastian Ottmann

Tel.: 09187 / 90 29 59

info@ottmann-immobilien.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	215 m²
Nutzfläche	80 m²
Grundstücksfläche	681 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1

Zustand

Baujahr	1971
Zustand	gepflegt

Preise & Kosten

Kaufpreis	722.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	2 %

Energieausweis

Art	Verbrauch
Ausstelldatum	02.10.2026
gültig bis	02.10.2036
Baujahr (Haus)	1971
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	133,6
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E



Ausstattung

Allgemein

Ausstattungs-Kategorie	Standard
Wasch- / Trockenraum	✓
Abstellraum	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

unterkellert

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

Bauweise

Fertigteilbauweise	✓
Holzbauweise	✓

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
---------	---

Befeuerung

Öl	✓
----	---

Ausrichtung Balkon / Terrasse

Süden	✓
-------	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---



Beschreibung

Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück in begehrter Wohnlage von Nürnberg-Laufamholz

Willkommen in einem Zuhause, das Raum, Privatsphäre und Lebensqualität auf besondere Weise vereint. Dieses großzügige Einfamilienhaus befindet sich in einer der beliebtesten und exklusivsten Wohnlagen Nürnbergs – im grünen Stadtteil Laufamholz. Eingebettet in ein traumhaftes, weitläufiges Grundstück bietet die Immobilie ein außergewöhnliches Wohnambiente für Familien und alle, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur verbinden möchten.

Das Haus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung und vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Helle Wohnräume, große Fensterflächen und der harmonische Übergang zum Garten schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre. Ob repräsentativer Wohnbereich, gemütliche Familienabende oder gesellige Stunden mit Freunden – hier finden Sie den idealen Rahmen für Ihr neues Zuhause.

Das liebevoll angelegte Grundstück ist ein echtes Highlight dieser Immobilie. Es bietet viel Platz zum Entspannen, Spielen und Genießen und eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung. Die sonnigen Terrassen- und Gartenbereiche laden dazu ein, die Ruhe und den hohen Freizeitwert dieser besonderen Lage in vollen Zügen zu genießen.

Laufamholz zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen Nürnbergs. Der Stadtteil begeistert durch seine naturnahe Umgebung mit weitläufigen Grünflächen, dem Pegnitztal und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Nürnberger Innenstadt sowie einer hervorragenden Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentlichen Verkehrsmitteln in kurzer Entfernung.

Diese Immobilie vereint großzügiges Wohnen, ein außergewöhnliches Grundstück und eine erstklassige Lage zu einem Angebot, das nur selten auf dem Markt verfügbar ist. Eine ideale Gelegenheit für alle, die ein Zuhause mit besonderem Charme und nachhaltigem Wert suchen.

Die Immobilie zeigt sich in einem gepflegten Allgemeinzustand.

Bei Fragen oder für einen persönlichen Termin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Als Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien kümmern wir uns gerne um Ihre Finanzierung und kalkulieren Ihre geplanten Umbaumaßnahmen.

Ebenfalls bewerten wir Ihre Immobilie kostenlos und betreuen Sie gerne und kompetent bei Verkauf oder Vermietung.

Bei einem anstehenden Umzug unterstützen wir Sie selbstverständlich auch.

Alle Angaben in unserem Exposé basieren auf von Dritten (Verkäufer) erteilten Angaben. Auch wenn sie sorgfältig zusammengestellt wurden, kann unsererseits keine Haftung für deren Richtigkeit bzw. Vollständigkeit gegeben werden. Auch bei eigenen Fehlern, ausgenommen vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Verhaltens, sind Schadensersatzansprüche uns gegenüber ausgeschlossen. Änderungen, Zwischenvermittlung, Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Lage

Laufamholz ist ein östlich gelegener Stadtteil der kreisfreien Stadt Nürnberg in Mittelfranken (Bayern). Er befindet sich etwa 7 Kilometer östlich der Nürnberger Innenstadt und grenzt unmittelbar an die Stadt Lauf an der Pegnitz sowie die Gemeinde Schwaig bei Nürnberg.



Der Stadtteil wird im Süden von der Pegnitz geprägt, deren Auenbereiche einen hohen Freizeit- und Erholungswert besitzen. Nördlich schließen sich Wohngebiete sowie Waldflächen des Lorenzer Reichswald an. Die Umgebung zeichnet sich durch eine Mischung aus Wohnbebauung, Grünflächen und naturnahen Bereichen aus.

Verkehrstechnisch ist Laufamholz gut angebunden. Über die Bundesstraße B14 besteht eine direkte Verbindung in die Nürnberger Innenstadt sowie in Richtung Lauf an der Pegnitz. Der öffentliche Personennahverkehr wird durch die S-Bahn-Linie S1 ergänzt. Dadurch ist der Stadtteil sowohl mit dem Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Laufamholz ist überwiegend durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt und gilt als ruhiger Wohnstandort mit einer guten Versorgung durch Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten und medizinische Einrichtungen. Die Nähe zu den Pegnitzauen und zum Reichswald macht den Stadtteil besonders attraktiv für Freizeit- und Erholungsaktivitäten.

Insgesamt zeichnet sich Laufamholz durch seine stadtrandnahe Lage, die gute Verkehrsanbindung sowie die unmittelbare Nähe zu bedeutenden Grün- und Naherholungsflächen aus.



Telefon: 09187 902959
Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Großzügiges Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de







































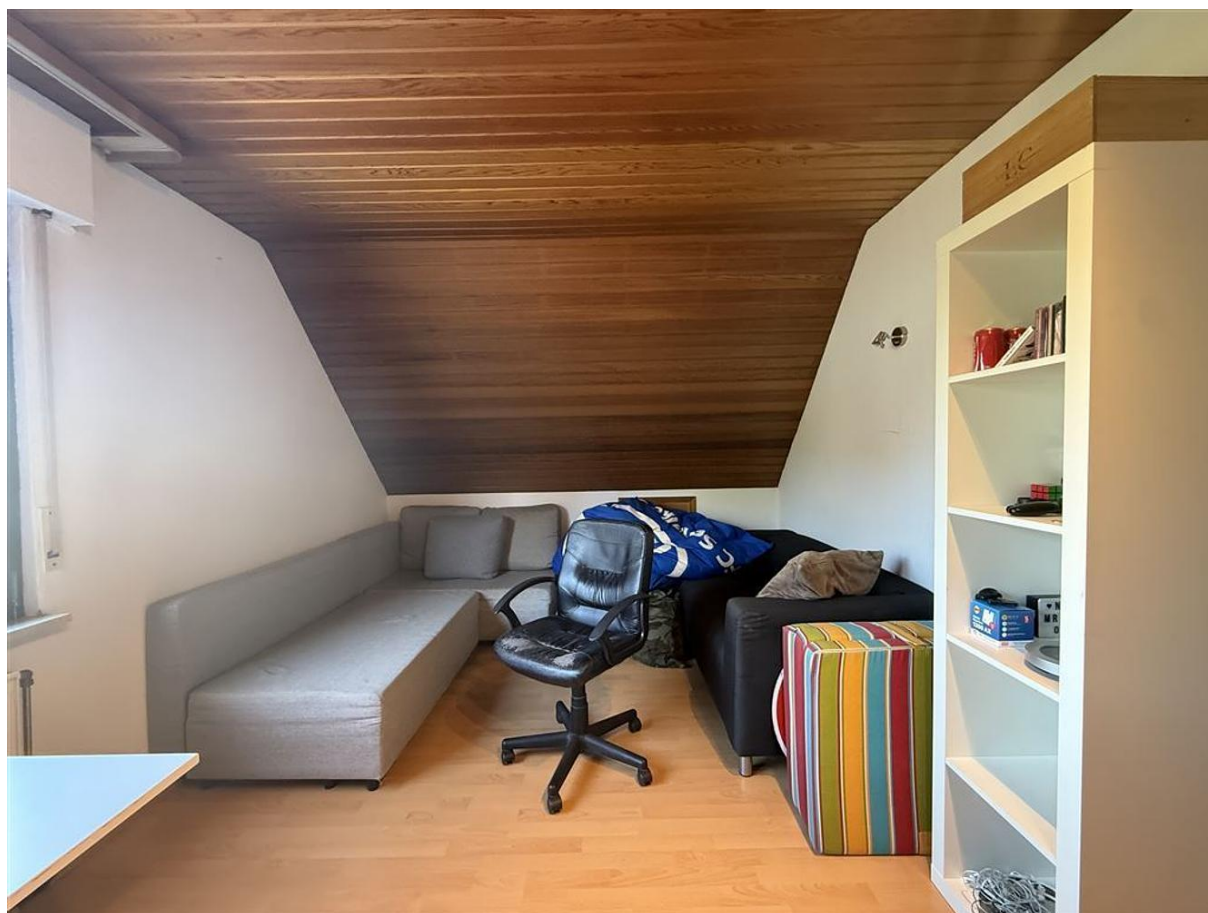














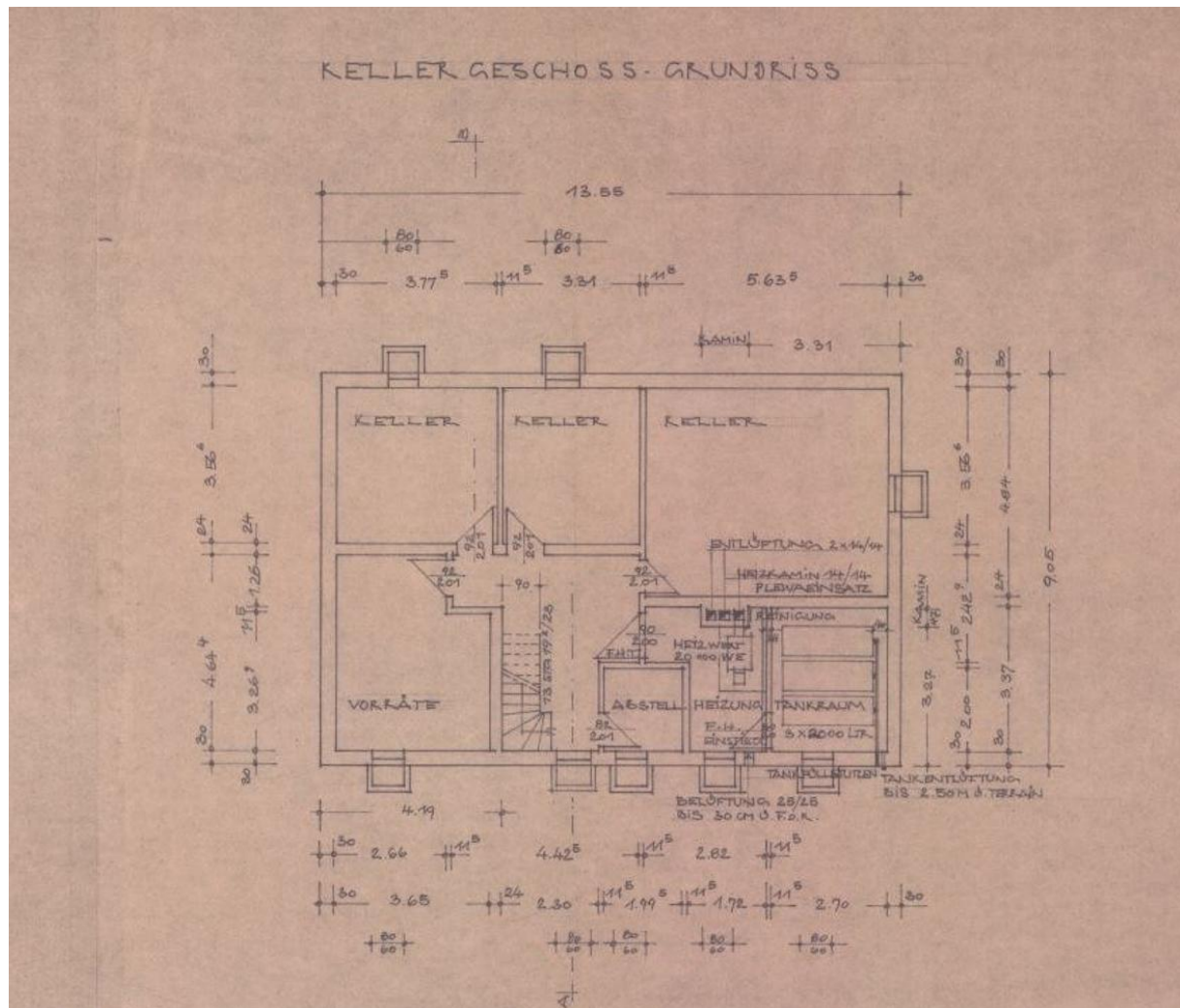


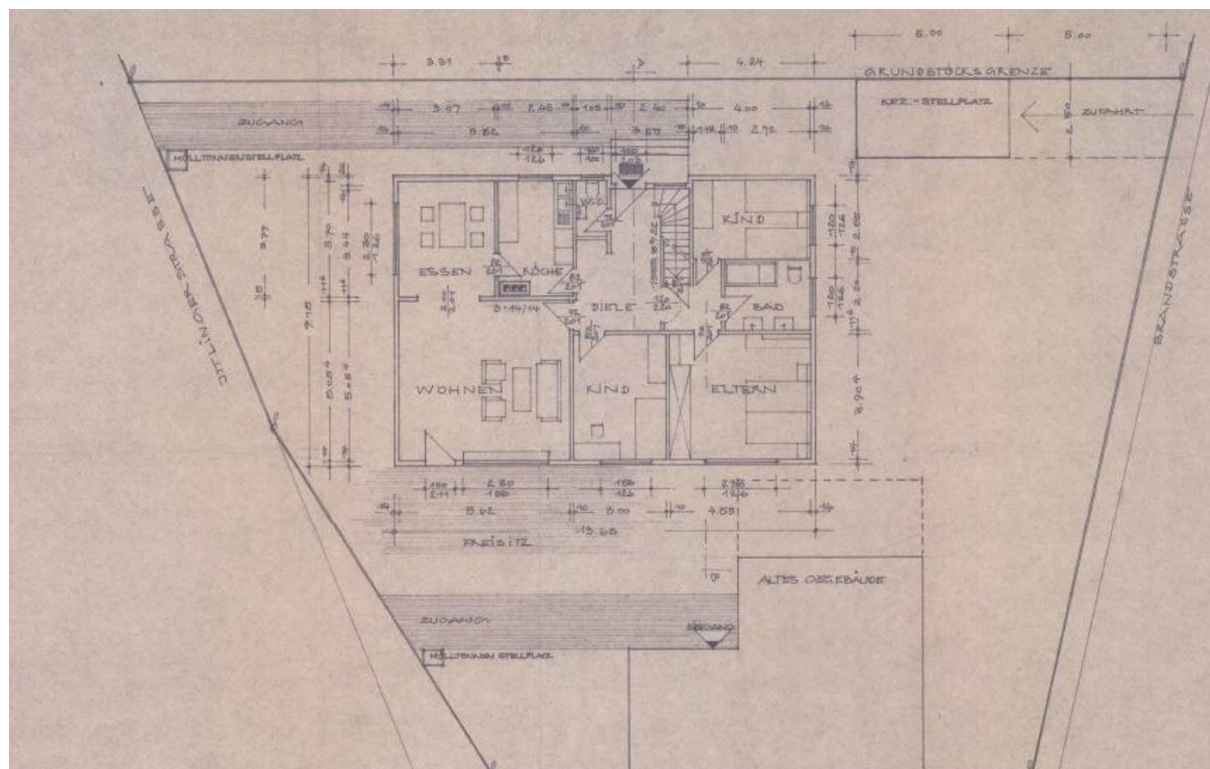


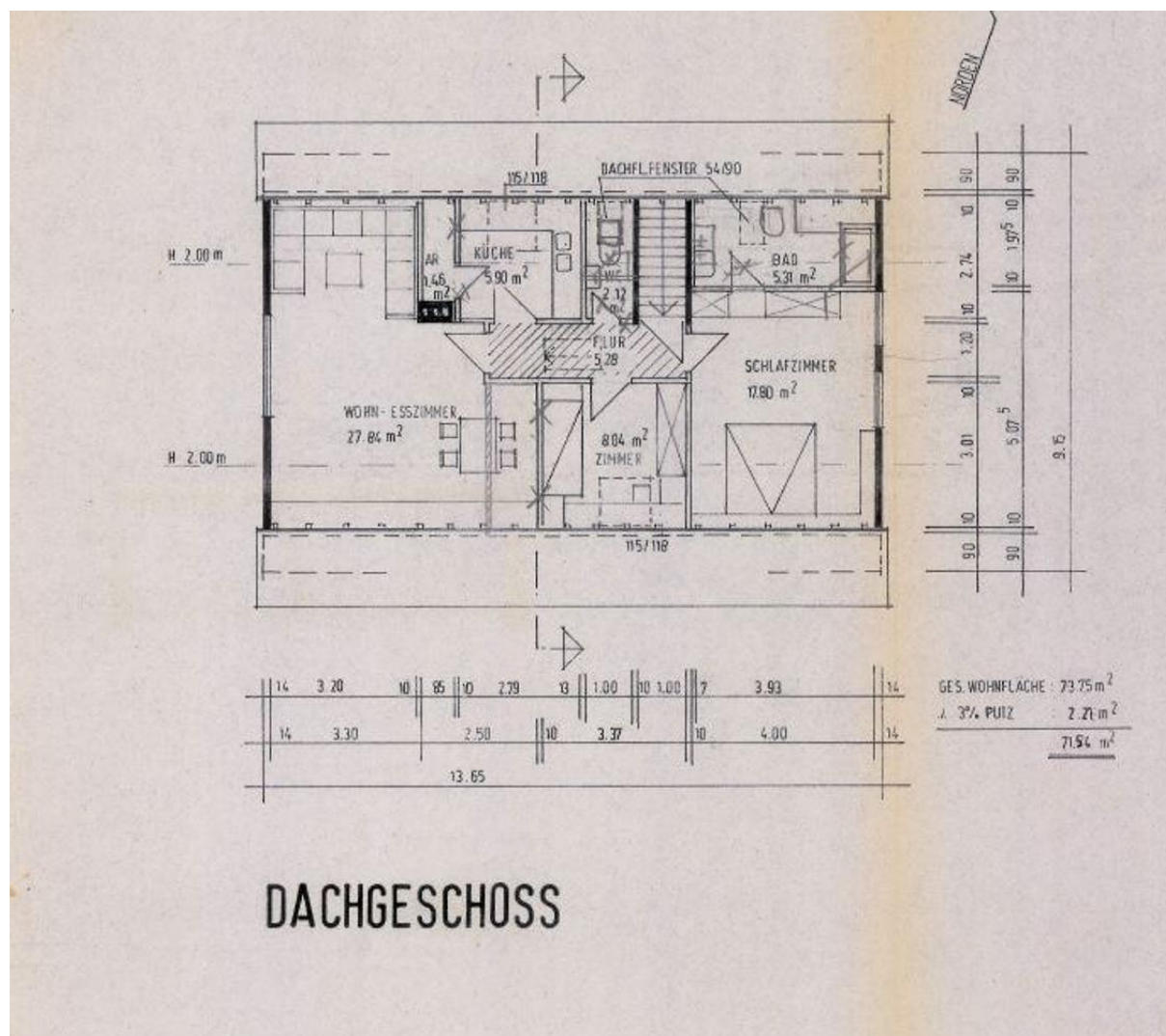














Telefon: 09187 902959

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

Das Familienunternehmen mit 30 jähriger Erfahrung und eine wichtige Größe in der Immobilienbranche in der Metropolregion Nürnberg/Nürnberger Land.

- Beratung rund um den Erwerb oder Verkauf Ihrer Immobilie
- Nachvollziehbare Bewertung Ihrer Immobilie (Wertermittlung und Marktanalyse)
- Vollständige Verkaufsunterstützung

Wir sind für Sie da – in Altdorf, Schwaig und Nbg./Laufamholz



- ✓ Verkauf
- ✓ Vermietung
- ✓ Projektierung
- ✓ Neubau
- ✓ Sanierung



E-Mail: info@ottmann-immobilien.de · www.ottmann-immobilien.de

Ihr zuverlässiger Partner in Sachen Immobilien.

**OI OTTMANN
IMMOBILIEN**

