



## 91207 Lauf

# Wohnen mit Naturblick



**310.000 €**

Kaufpreis

**106 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1470 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3,5**

Zimmer



Maklerstätigkeit erfolgt in Vertretung der  
Sparkassen Immobilien  
Vermittlungs-GmbH

### Ihr Ansprechpartner

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	106 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.470 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Badezimmer	2
Stellplätze	1

### Zustand

Baujahr	1878
Verkaufstatus	offen
Zustand	sanierungsbedü

### Preise & Kosten

Kaufpreis	310.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	13.02.2026
gültig bis	12.02.2036
Baujahr (Haus)	1878
Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	262,30
Primär-Energieträger	Gas



## Ausstattung

### Allgemein

Abstellraum ✓

### Heizungsart

Etagenheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

### Dachform

Satteldach ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- Baujahr 1878
- ca. 1470 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, jedoch ca. 690 m<sup>2</sup> abschüssiges Gelände
- zwei Wohneinheiten
- ca. 106 m<sup>2</sup> Gesamtwohnfläche
- Garage von 1995
- Scheune

### - linke Wohneinheit:

- \* Deckenhöhe im Dachgeschoss ca. 2 Meter
- \* ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 2 Zimmer
- \* Tageslichtbad mit Badewanne
- \* Gasetagenheizung von 1997
- \* Böden 2007 erneuert

### - rechte Wohneinheit:

- \* Deckenhöhe im Dachgeschoss ca. 1,91 Meter
- \* ca. 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* 1,5 Zimmer
- \* Gasetagenheizung von 2012
- \* Böden 2020 erneuert



## Beschreibung

Im Mittelpunkt dieses Angebots steht das außergewöhnlich großzügige Grundstück mit einer Gesamtfläche von rund 1.470 m<sup>2</sup> – eine Größe, die in dieser Lage nur selten zu finden ist. Die Kombination aus bestehendem Wohnhaus, Nebengebäuden und weitläufigem Grundstück eröffnet Käufern vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Nutzung und Entwicklung.

Ein besonderer Teil des Grundstücks umfasst etwa 690 m<sup>2</sup>, die abschüssig in Richtung des Bitterbachs verlaufen. Diese Fläche schafft eine besonders naturnahe Atmosphäre mit Blick ins Grüne, ergänzt durch gewachsenen Baum- und Waldbestand. Dadurch entsteht ein Grundstück mit besonderem Charakter und zahlreichen Möglichkeiten zur individuellen Gartengestaltung, als Rückzugsort im Grünen oder für kreative Nutzungsideen.

Das auf dem Grundstück befindliche Wohnhaus wurde 1878 errichtet und nach erheblichen Kriegsschäden in den Jahren 1964/1965 in seine heutige Form umgebaut. Aktuell ist die Immobilie als Zweifamilienhaus mit zwei separaten Wohneinheiten ausgeführt, die nebeneinander liegen und jeweils über eigene Eingänge verfügen.

Die derzeitige Gesamtwohnfläche beträgt ca. 106 m<sup>2</sup>, verteilt auf zwei Einheiten mit etwa 56 m<sup>2</sup> und 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Beide Wohnungen verfügen über ein Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad.

In der linken Wohneinheit befinden sich im Erdgeschoss ein großzügiges Wohnzimmer, eine Küche sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss liegt ein Schlafzimmer mit Platz für ein Doppelbett und Kleiderschrank sowie eine Kammer. Die Deckenhöhe im Dachgeschoss beträgt ca. 2,00 m. Die Böden wurden im Jahr 2007 erneuert, die Gasetagenheizung wurde 1997 installiert.

Die rechte Wohneinheit verfügt im Erdgeschoss ebenfalls über ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Tageslichtbad mit Dusche, WC und Waschbecken. Im Dachgeschoss befinden sich ein Schlafzimmer sowie zwei Kammern. Die Deckenhöhe beträgt hier etwa 1,91 m. Die Böden wurden 2020 erneuert, die Gasetagenheizung wurde 2012 installiert.

Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Nebengebäude, die den Nutzwert der Immobilie deutlich erweitern. Eine ehemalige Scheune mit einer Grundfläche von ca. 10,15 m × 6,2 m bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Werkstatt, Lagerfläche oder Stellplatz für größere Fahrzeuge wie ein Wohnmobil.

Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück eine großzügige Doppelgarage, die 1995 erbaut wurde und eine Grundfläche von etwa 6,61 m × 6,49 m aufweist.

Die vorhandene Struktur ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte – etwa als Mehrgenerationenhaus, zur Eigennutzung mit zusätzlicher Vermietung oder auch für einen Umbau zu einem Einfamilienhaus. Gleichzeitig bietet das großzügige Grundstück Raum für individuelle Gestaltungsideen im Außenbereich.

Das Wohnhaus selbst weist einen entsprechenden Modernisierungsbedarf auf, insbesondere im Bereich der Dach- und Leitungsinfrastruktur, deren Alter teilweise nicht bekannt ist. Für Käufer eröffnet sich damit die Möglichkeit, sowohl Gebäude als auch Grundstück nach eigenen Vorstellungen zu modernisieren und langfristig aufzuwerten.

### Fazit:

Ein selten großes Grundstück mit bestehendem Haus, Scheune und Garage in naturnaher Lage von Lauf an der Pegnitz. Die Kombination aus viel Platz, vorhandener Bebauung und Nähe zum Bitterbach macht dieses Angebot besonders interessant für Eigennutzer, Familien oder Investoren, die das Potenzial dieser Liegenschaft erkennen und individuell entwickeln möchten.



## Lage

---

Lauf a. d. Pegnitz, die Kreisstadt des Nürnberger Landes liegt östlich von Nürnberg im unteren Pegnitztal, dem Eingang zur Frankenalb. Hier fließt die Pegnitz noch durch eine fast unberührte Flusslandschaft, welche zu ausgiebigen Wanderungen und vielfachen Freizeitaktivitäten einlädt.

Mit ihrem ansprechenden Marktplatz und den beliebten, fränkischen Fachwerkhäusern lädt die Stadt Lauf an der Pegnitz zum Verweilen oder Einkaufen ein. Mit der S-Bahn erreichen Sie in 24 Min. Fahrtzeit die Innenstadt von Nürnberg. Außerdem stehen hervorragende Autobahnanbindungen zur Verfügung. Sämtliche Schulen und Kindergärten befinden sich in erreichbarer Nähe.





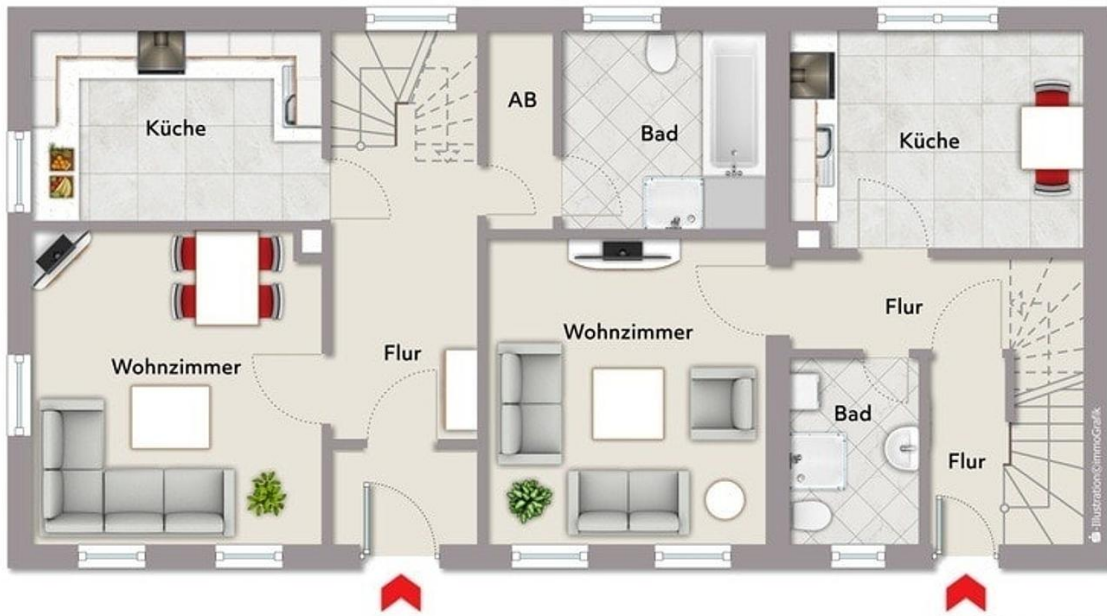




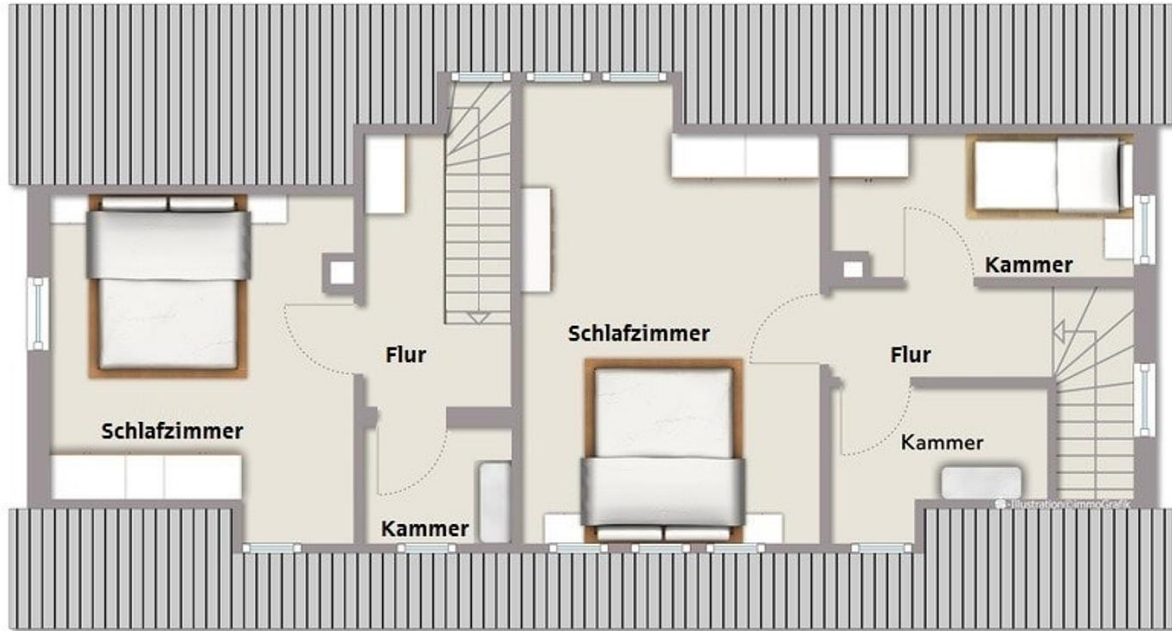








Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich

# Immobilie verkaufen schnell und sicher!

Die Immobilien-Experten der Sparkasse Nürnberg...

- ... sind seit 50 Jahren erfolgreich im Markt und der Region
- ... bewerten Ihre Immobilie persönlich und qualifiziert
- ... betreuen eine Vielzahl bonitätsgeprüfter Kaufinteressenten
- ... kümmern sich um Ihren reibungslosen Immobilienverkauf von A-Z



\*1.445 Verkäufer, die von 01/19 bis 01/21 eine Feedbackkarte an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH gesendet haben.

