



91207 Lauf

Einfamilienhaus mit Traumgrundstück in Lauf OT Simonshofen



489.000 €

Kaufpreis

133 m²

Wohnfläche

582 m²

Grundstücksfläche

4

Zimmer

 **Sparkasse
Nürnberg**

 **Sparkassen
Immobilien**
In Vertretung der VERMITTLUNG

Ihr Ansprechpartner

Sparkasse Nürnberg

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fioport.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	133 m ²
Nutzfläche	50 m ²
Grundstücksfläche	582 m ²
Zimmer	4
Badezimmer	1
separate WCs	1
Balkone / Terrassen	1

Allgemeine Infos

verfügbar ab	sofort
Ab-Datum	26.04.2024

Preise & Kosten

Kaufpreis	489.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstelldatum	19.06.2022
gültig bis	19.06.2032
Baujahr (Haus)	1965
Endenergiebedarf	130,30
Primär-Energieträger	Öl
Wertklasse	E
Gebäudeart	Wohngebäude



Zustand

Baujahr	1965
letzte Modernisierung	2010
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen
Zustand	gepflegt



Ausstattung

Allgemein

Kamin	✓
Gartennutzung	✓
Kabel / Sat-TV	✓
Gäste-WC	✓

Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

Befuerung

Öl	✓
----	---

Dachform

Satteldach	✓
------------	---

Bad

Wanne	✓
Dusche	✓
Fenster	✓

Bodenbelag

Fliesen	✓
Laminat	✓

unterkellert

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

Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

- * Einfamilienhaus Baujahr 1965 - massive Bauweise
- * Grundstück 582 m² - 4 Zimmer - ca. 133 m² Wohnfläche
- * ca. 50 m² Nutzfläche im UG davon ca. 15 m² mit Tageslicht
- * Ölzentralheizung Baujahr 2010
- * separater Kellerzugang von außen
- * Dach/Dämmung 2010 - Kunststofffenster 1992 - Bad und Gäste-WC 2010
- * Wintergarten unbeheizt
- * Balkon im OG



Beschreibung

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet. Auf einem 582 m² großem Grundstück mit herrlicher Fernsicht kann man Ruhe und Erholung genießen. Eine große Rasenfläche bietet Platz zum Spielen der Kinder.

Über einen Windfang gelangen Sie in den Flur des Hauses von dort können Sie Wohn-/Esszimmer, Küche und Gäste-WC erreichen. Das Wohnzimmer mit Zugang zum unbeheizten Wintergarten und seinen großen Fensterfronten ist hell und daher sehr einladend. Ein Kachelofen vom Flur aus zum Befeuern sorgt für behagliche Wärme. Die Küche ist gut geschnitten und bietet gute Stellmöglichkeiten. Ein Gäste-WC, 2010 renoviert, vervollständigt diese Etage.

Über eine massive Holzterasse gelangt man ins Dachgeschoss. Hier finden Sie das Elternschlafzimmer, zwei weitere Schlafräume, die als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro gut nutzbar sind und das Tageslichtbad. Dieses wurde 2010 erneuert und verfügt über Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC.

Der Spitzboden ist über eine Einschubterasse zu begehen und nicht ausgebaut.

Das Haus ist voll unterkellert. Hier wurde durch die leichte Hanglage ein Hobbyraum mit Tageslicht ca. 15 m² geschaffen, der vielseitig nutzbar ist. Ein Heizraum/Waschraum mit separatem Zugang in den Garten sowie ein Lagerraum und Heizöltank komplettieren das Kellergeschoss.

Eine Garage (5,85 m x 3,55 m), die zu Lagerzwecken nutzbar ist, ist vom Garten zu erreichen.

Sollten wir Ihr Interesse für diese Immobilie geweckt haben, würden wir uns über Ihren Anruf oder Mail sehr freuen. Gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin damit Sie sich selbst von der Immobilie überzeugen können.

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.

Im ländlich geprägten, sehr beliebten Ortsteil Simonshofen, befindet sich dieses zum Verkauf stehende Einfamilienhaus. Die Nähe zu Lauf verspricht hier einen hohen Wohnwert auf dem Lande. Durch den Dorfladen sind Einkäufe für den täglichen Bedarf vor Ort gewährleistet. Am Ort gibt es zwei Kindergärten (Montessori, Städtischer) sowie verschiedene Vereine (z.B. Sportverein, Gesangverein, Feuerwehr). Eine Busverbindung, Schulbusse sowie ein Sammeltaxi verbinden Simonshofen mit der Stadt Lauf.

















Exposéplan, nicht maßstäblich



Exposéplan, nicht maßstäblich



Illustration/EmmoGraff

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.