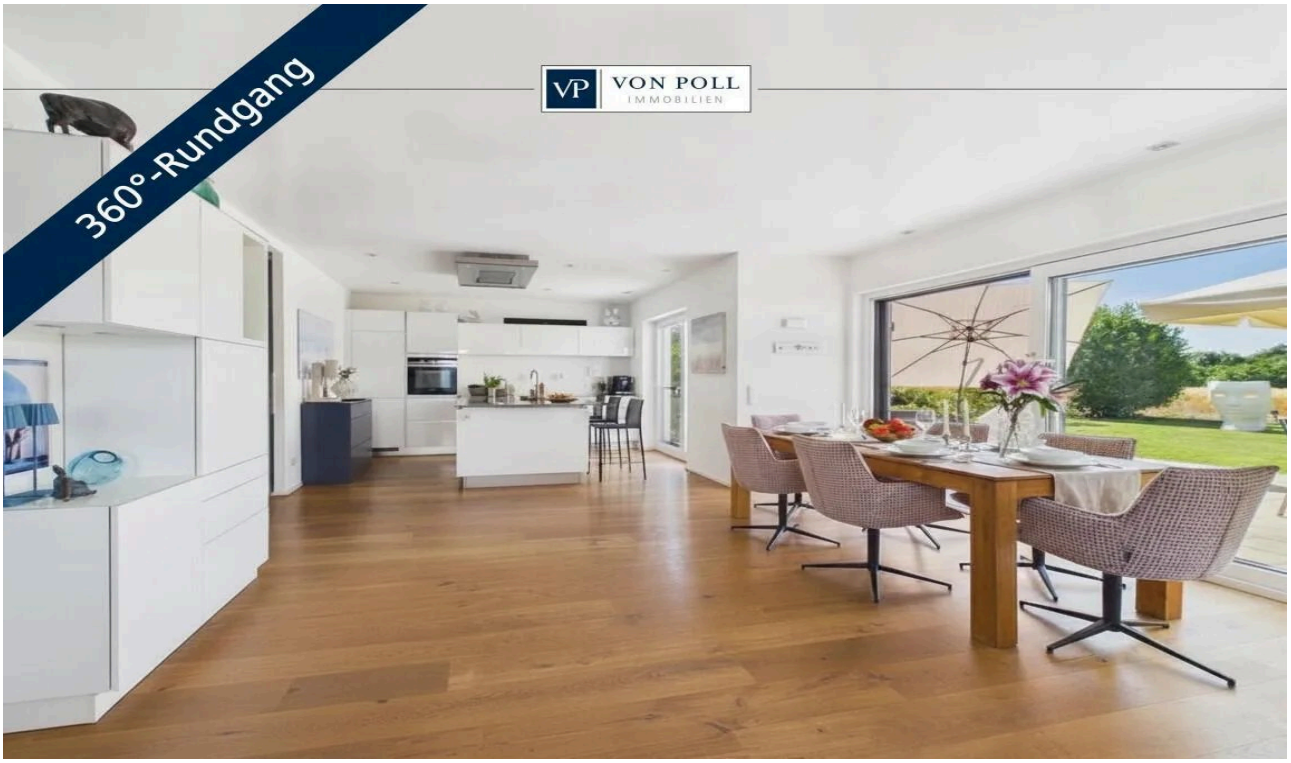
Lauf an der Pegnitz – Lauf

Naturidylle trifft Premium-Komfort: Ihr Familiendomizil in bester Feldrandlage

Objektnummer: 26021037



KAUFPREIS: 900.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 204 m² • ZIMMER: 6.5 • GRUNDSTÜCK: 613 m²

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Auf einen Blick

Objektnummer	26021037
Wohnfläche	ca. 204 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2013
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	900.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Umweltwärme
Energieausweis gültig bis	23.06.2036
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	26 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

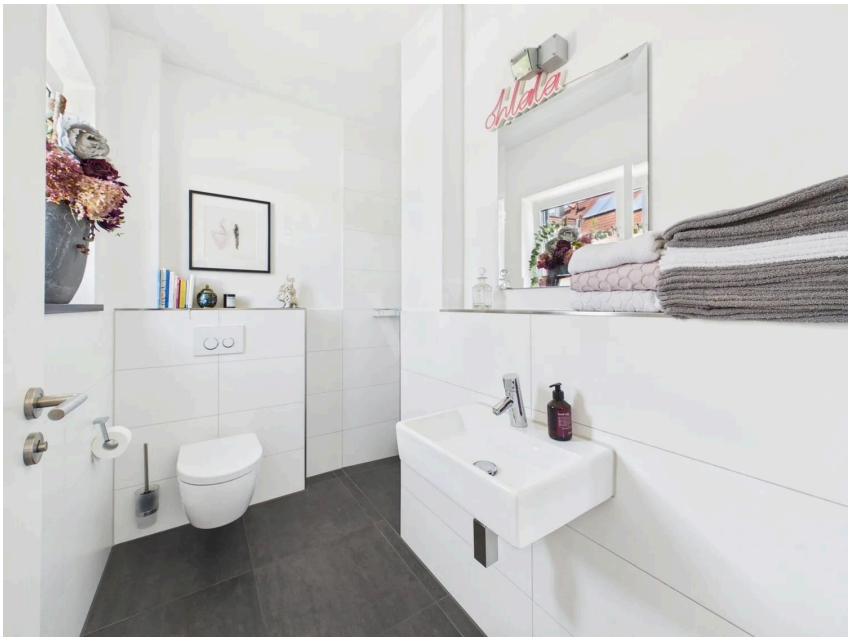
Die Immobilie





Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie

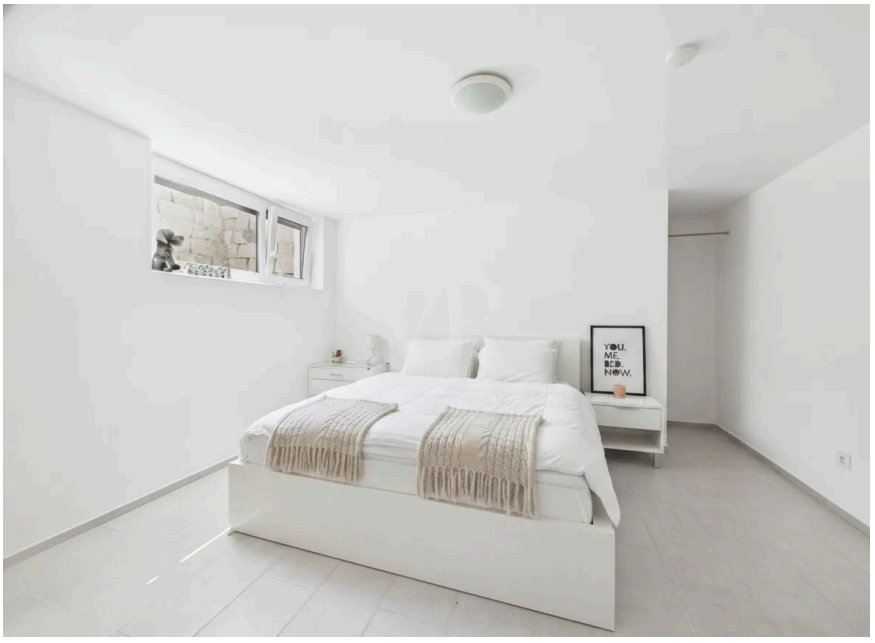




Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

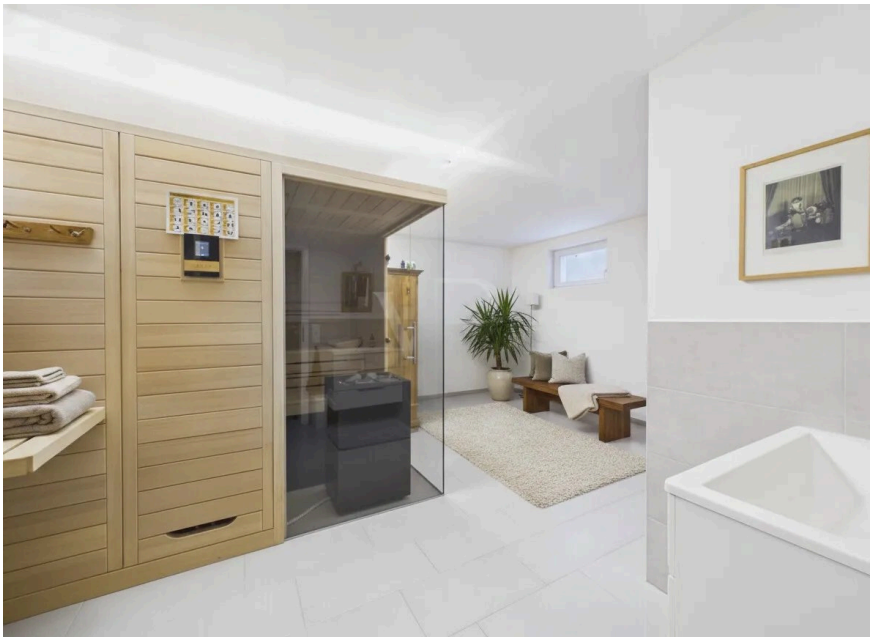
Die Immobilie





Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie



Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2013 errichtete Einfamilienhaus verbindet modernes Wohnen mit einer hochwertigen Ausstattung und einem durchdachten Grundriss. Auf einer Wohnfläche von ca. 204 m² verteilen sich insgesamt 6,5 Zimmer, die ein großzügiges Raumangebot für Familien oder Paare mit gehobenem Platzbedarf bieten. Das ca. 613 m² große Grundstück überzeugt insbesondere durch seine ruhige Lage am Ortsrand. Direkt hinter dem Haus schließen weitläufige Felder an, wodurch sich ein unverbaubarer Blick ins Grüne und ein außergewöhnlich hohes Maß an Privatsphäre ergeben. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, die ruhige Umgebung und die freie Aussicht in entspannter Atmosphäre zu genießen.

Bereits beim Betreten des Hauses vermittelt die großzügige Diele einen einladenden ersten Eindruck. Das Erdgeschoss bildet den Lebensmittelpunkt der Immobilie und überzeugt mit einem offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Große Fensterflächen sorgen für lichtdurchflutete Räume und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich. Der Wohnbereich wird durch einen Kamin ergänzt, der besonders in den kühleren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Die moderne Einbauküche fügt sich harmonisch in das offene Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Platz für gemeinsames Kochen und gesellige Abende. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den gepflegten Garten mit Blick über die angrenzenden Felder. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene eignet sich ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Schlafzimmer. Komplettiert wird das Erdgeschoss durch ein modern ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschtisch und WC, einen praktischen Abstellraum.

Über das Treppenhaus erreichen Sie das Obergeschoss, das als privater Rückzugsbereich der Familie konzipiert wurde. Hier stehen 3 großzügig geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung, die sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Das hochwertig ausgestattete Tageslichtbad bietet sowohl eine Badewanne als auch eine separate Dusche sowie einen großzügigen Waschtisch und ein WC. Die geschmackvolle Gestaltung und die hochwertige Ausstattung schaffen eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Das Dachgeschoss ist über das Treppenhaus erreichbar und bietet einen großzügigen, ausgebauten Dachboden mit viel Stauraum sowie vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Lagerfläche oder Hobbybereich – hier steht zusätzliche Nutzfläche zur Verfügung.

Auch das Untergeschoss überzeugt durch seine extra hohen Decken und mit einem durchdachten Raumangebot. Neben einem Hauswirtschafts- und Waschraum mit 2 Warmwasserspeichern sowie mehreren Kellerräumen befindet sich hier ein eigener

Wellnessbereich mit Sauna. Dieser Bereich bietet ideale Voraussetzungen, um Erholung und sportliche Aktivitäten bequem in den eigenen vier Wänden zu genießen. Ein weiterer Kellerraum kann flexibel als Hobby-, Lager- oder Gästebereich genutzt werden.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses unterstreicht den modernen Charakter der Immobilie. Neben einer energieeffizienten Luft-/Wasser-Wärmepumpe mit Zentralheizung verfügt die Immobilie über dreifach verglaste Fenster, hochwertige Parkettböden, eine Klimaanlage sowie einen Kamin, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Der Wohnkomfort wird durch eine flächendeckende Klimatisierung des Hauses sowie durchgängig verbaute, Premium-Fliegengitter perfekt abgerundet.

Abgerundet wird das Angebot durch 2 Garagen, die neben großzügigen Stellflächen auch über einen Starkstromanschluss sowie einen möglichen Anschluss für einen Notstromversorgung verfügen; unter der linken Garage ist zudem eine Zisterne verbaut. Das Angebot bietet dadurch vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Zusätzlich stehen auf dem Grundstück 4 Außenstellplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Ausstattung und Details

- Modernes Einfamilienhaus (Baujahr 2013) mit ca. 204 m² Wohnfläche und 6,5 Zimmern
- Ca. 613 m² Grundstück in ruhiger Ortsrandlage mit hoher Privatsphäre
- Direkt angrenzende Felder mit unverbaubarem Blick ins Grüne
- Großzügige Terrasse und gepflegter Garten
- Offener, lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Kamin
- Moderne Einbauküche mit direktem Terrassenzugang
- Flexibles Zimmer im Erdgeschoss (ideal für Homeoffice oder Gäste)
- Modernes Erdgeschoss-Bad mit bodengleicher Dusche
- 3 geräumige Schlafzimmer als privater Rückzugsbereich im Obergeschoss
- Hochwertiges Tageslichtbad mit Wanne und separater Dusche im Obergeschoss
- Vielseitig nutzbarer Dachboden mit reichlich Stauraum
- Exklusiver Wellnessbereich im Keller mit eigener Sauna
- Praktischer Hauswirtschaftsraum und zusätzliche Kellerräume
- Energieeffiziente Luft-/Wasser-Wärmepumpe und dreifach verglaste Fenster
- Integrierte Klimaanlage für optimalen Wohnkomfort
- 2 Garagen und zusätzliche 4 Pkw-Außenstellplätze direkt auf dem Grundstück

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Alles zum Standort

Diese familienfreundliche Immobilie befindet sich in einer wunderbar ruhigen Randlage eines grünen Laufer Ortsteils und besticht durch ein ganz besonderes Gefühl von Freiheit: Ein direkt an das Grundstück angrenzendes Feld im rückwärtigen Bereich eröffnet einen weiten Blick ins Grüne und sorgt für eine herrlich private und idyllische Atmosphäre.

Besonders für Familien wird hier ein entspannter und naturnaher Alltag großgeschrieben, da sich alle wichtigen Einrichtungen im nahen Umkreis befinden. Der örtliche Kindergarten und die Grundschule liegen nur wenige Gehminuten entfernt und sind über ruhige Nebenstraßen sicher erreichbar. Die weiterführenden Schulen (wie Mittelschule, Realschule und Gymnasium) befinden sich im nur rund zwei bis drei Kilometer entfernten Stadtzentrum von Lauf und sind ideal mit dem Fahrrad oder dem Schulbus erreichbar.

Auch die Nahversorgung ist perfekt geregelt: Größere Supermärkte, Discounter und Fachgeschäfte für den Wocheneinkauf liegen nur wenige Fahrminuten entfernt in den angrenzenden Gewerbegebieten und im Zentrum. Zudem bietet der Ortsteil selbst wunderbare Annehmlichkeiten für den täglichen Bedarf und Genuss direkt vor Ort: Frische Backwaren von der örtlichen Bäckerei, regionale Produkte vom eigenen Bio-Gemüsebauern sowie eine gemütliche Gaststätte bereichern das Dorfleben spürbar. Die medizinische Versorgung ist durch Allgemeinmediziner im direkten Umfeld sowie das dichte Netz an Fachärzten, Apotheken und das Krankenhaus im nahen Laufer Zentrum optimal abgedeckt.

Für die Freizeitgestaltung liegt das Abenteuer sprichwörtlich vor der Haustür. Das angrenzende Feld und die nahen Wald- und Wiesenwege laden direkt am Haus zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Ein schön gestalteter Kinderspielplatz befindet sich zudem in der direkten Nachbarschaft.

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist ideal gelöst: Eine Bushaltestelle des örtlichen Nahverkehrs ist nur wenige Schritte vom Haus entfernt. Von dort oder über die nahegelegene S-Bahn-Station (Lauf-West oder Lauf links der Pegnitz, je nach Fahrtrichtung) gelangt man in kürzester Zeit und ohne Umsteigen direkt in die Nürnberger Innenstadt. Ein perfektes Zuhause, das die absolute Ruhe im Grünen mit den Vorzügen einer perfekt erreichbaren Stadt verbindet.

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26021037 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Tizian Grimm

Tetzelgasse 15, 90403 Nürnberg
Tel.: +49 911 – 74 89 99 50
E-Mail: nuernberg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com