Lauf an der Pegnitz – Lauf

Denkmalgeschützte Jugendstil-Villa mit viel Charme und Geschichte in zentraler Lauf-Wohnlage

Objektnummer: 26269012



KAUFPREIS: 2.150.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 329 m² • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1697 m²

Objektnummer: 26269012 - 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: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Auf einen Blick

Objektnummer	26269012
Wohnfläche	ca. 329 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Badezimmer	3
Baujahr	1917
Stellplatz	3 x Garage

Kaufpreis	2.150.000 EUR
Haustyp	Villa
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Die Immobilie





Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Ein erster Eindruck

Historische Gelassenheit und ein erstaunlich weiter Atem prägen diese Villa von 1917 geplant und erbaut vom Baumeister M. Fahrnholz für eine bekannte Nürnberger Unternehmer-Familie. Das Wohnhaus bildet zusammen mit dem zeitgleich errichteten benachbarten Gebäude ein historisches Ensemble mit einem rosengesäumten Weg zu beiden Gebäuden. Auf ca. 329 m² Wohnfläche entfalten sich 11 Zimmer mit der Selbstverständlichkeit eines Hauses, das über Generationen gepflegt, bewohnt und immer wieder behutsam erneuert wurde. Das Anwesen steht als Baudenkmal für jene Baukultur, die nicht auf Effekte angewiesen ist: hohe Räume, starke Proportionen, gesprosste Holzfenster, Fensterläden, gewachsene Übergänge zwischen repräsentativen und privaten Bereichen. Zur Südseite zeigt sich die Fassade mit hellem Putz, grünen Fensterläden, Natursteinsockel und dem roten Biberschwanzdach in einer heiteren, beinahe mediterranen Anmutung.

Der Empfang beginnt standesgemäß, aber nicht steif. Über eine breite Steintreppe führt der Weg zum überdachten Haupteingang, flankiert von massiven Brüstungen und einer historischen Laterne, die dem Entree sofort Haltung gibt. Innen setzt sich dieser Eindruck fort. Das Treppenhaus besitzt eine geschwungene Holztreppe, warme Terrakottafliesen und eine Galerie, auf der das Licht durch hohe Sprossenfenster fällt. In den Fenstern der Treppenhausgalerie sitzen farbige Glasmedaillons, kleine kunsthandwerkliche Akzente, die dem Tageslicht einen fast festlichen Ton geben. Parkett-, Fliesen- und Teppichböden wechseln sich ab und erzählen von unterschiedlichen Stimmungen im Haus, von großzügigen Salons bis zu ruhigeren Rückzugszimmern.

Die Wohnräume tragen den Charakter eines gewachsenen Familiensitzes. Im Esszimmer öffnet sich ein holzgetäfelter Erker wie eine kleine Loge zum Garten, mit eingebauten Wandflächen, feinen Sprossenfenstern und einer eigenen, intimen Atmosphäre. Der angrenzende Essbereich wirkt mit Stuckkante, Kronleuchter, großem Teppich und klassischem Mobiliar repräsentativ, ohne seine Wohnlichkeit zu verlieren. Im Obergeschoss ergänzt ein neuwertiger Stil-Kaminofen im historischen Look die behagliche Seite des Hauses. Dort liegt ein Kaminzimmer mit Fischgrätparkett, hohen Fenstern und einem weißen Ofenkörper, der den Raum ruhig und elegant verankert. Ein südlicher Erkerraum fängt das Licht besonders schön ein; der runde Fensterplatz und der Blick ins Grün geben ihm etwas Leichtes, fast Pavillonartiges. Im Dachgeschoss entstehen unter den Schrägen weitere charmante Zimmer, begleitet von Ausblicken über die Baumkronen.

Auch technisch ist das Haus kontinuierlich betreut worden. Die Zentralheizung arbeitet mit einem modernen Gas-Brennwert-Kessel mit Edelstahl-Wärmetauscher aus dem Jahr 2018, das Biberschwanz-gedeckte Dach stammt aus 1987, regelmäßige Wartungs- und Renovierungsarbeiten sind Teil der Geschichte dieses gepflegten Anwesens. Drei Badezimmer und drei Balkone beziehungsweise Terrassen begleiten den Alltag im Haus, ebenso die praktische Zufahrt mit Doppelgarage samt seitlichem elektrischem Rolltor und zusätzlicher Einzelgarage mit elektrischem Segmenttor.

Das ca. 1.697 m² große Grundstück rahmt die Villa mit wohltuender Privatheit. Der eingewachsene Garten schützt vor Blicken, bleibt dabei lebendig und liebevoll gehalten, mit Gartenteich, Gartenhaus und zwei Terrassen. Am Teich liegen Seerosen auf dem Wasser, zwischen Stauden, Gräsern und orangefarbenen Blüten entsteht ein stiller, grüner Gartenraum. So verbindet dieses Anwesen historische Würde mit einem Alltag, der sich großzügig, ruhig und sehr persönlich anfühlt.

Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Ausstattung und Details

- moderner Gas-Brennwert-Kessel mit Edelstahl-Wärmetauscher aus Baujahr 2018
- Biberschwanz-gedecktes Dach aus 1987
- gesprosste Holzisolierglasfenster mit 2-fach Verglasung, teilweise 1-fach Verglasung und teilweise als Schallschutzfenster jeweils mit Fensterläden und teilweise Rolläden
- Parkett-, Fliesen- und Teppichböden
- neuwertiger Stil-Kaminofen im historischen Look
- Belvedere (Aussichts-Dachaufbau)
- regelmäßige Wartungs- und Renovierungsarbeiten wurden durchgeführt
- Doppelgarage mit seitlichem elektrischem Rolltor
- Einzelgarage mit elektrischem Segmenttor
- sichtgeschützt eingewachsener liebevoll gepflegter Garten mit Gartenteich, Gartenhaus und 2 Terrassen

Das Anwesen steht in der bayrischen Denkmalschutz-Liste als Baudenkmal unter der Aktennummer D-5-74-138-162 verzeichnet
Das Haus hat seit Baujahr-Erstbezug eine Geschichte mit namhaften Persönlichkeiten als Eigentümer, die bei näherem Interesse gerne erwähnt werden können.
Weitere Informationen zu Ausstattungsdetails, Grundrissen und Flächenberechnungen, Renovierungen gerne auf Anfrage.
Bezug nach Absprache mit dem Eigentümer

Objektnummer: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Alles zum Standort

Lauf an der Pegnitz besticht als elegante und zugleich bodenständige Kreisstadt im Großraum Nürnberg, die mit ihrer ausgewogenen Infrastruktur und ihrem gehobenen Wohnsegment eine exklusive Lebensqualität bietet. Die Stadt verbindet auf harmonische Weise Ruhe und Tradition mit einer ausgezeichneten Anbindung an die Metropolregion, was sie zu einem begehrten Standort für anspruchsvolle Bewohner macht, die Wert auf Stabilität und stilvolles Wohnen legen. Die gepflegte Umgebung, gepaart mit einem vielfältigen kulturellen Angebot und einer soliden Wirtschaft, schafft ein Umfeld, das sowohl Lebensqualität als auch Wertbeständigkeit auf höchstem Niveau garantiert.

Der Stadtteil selbst präsentiert sich als ein Refugium für Kenner und Genießer, die das Besondere suchen. Hier trifft eine familienfreundliche und dennoch exklusive Atmosphäre auf eine nachhaltige Stadtentwicklung, die den Charme einer Kleinstadt mit dem Komfort moderner Wohnansprüche vereint. Die ruhigen Straßen und die gepflegte Nachbarschaft laden zu entspannten Spaziergängen ein und bieten zugleich eine diskrete Privatsphäre, die dem gehobenen Lebensstil gerecht wird. Die Nähe zu Nürnberg ermöglicht es, die kulturellen und kulinarischen Highlights der Metropole in wenigen Minuten zu erreichen, ohne auf die Vorzüge einer beschaulichen Wohnlage verzichten zu müssen.

In unmittelbarer Umgebung finden sich erstklassige Annehmlichkeiten, die das Leben auf höchstem Niveau bereichern. Das Bildungsangebot umfasst renommierte Schulen und Bildungseinrichtungen, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und somit eine exzellente Förderung für die nächste Generation gewährleisten. Die medizinische Versorgung ist mit spezialisierten Fachärzten, Apotheken und dem nahegelegenen Krankenhaus auf höchstem Niveau gesichert und garantiert ein Höchstmaß an Komfort und Sicherheit. Für die kulinarische Vielfalt sorgen exquisite Restaurants, stilvolle Bars und charmante Cafés, die zum Genießen und Verweilen einladen – alles bequem in 3 bis 5 Minuten zu Fuß erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch exklusive Einkaufsmöglichkeiten und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot mit kulturellen Veranstaltungen und gepflegten Parks, die Raum für Erholung und Inspiration bieten. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter der nur 3 Minuten entfernte Bahnhof Lauf (rechts der Pegnitz), ermöglicht eine schnelle und komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Metropolregion.

Für anspruchsvolle Käufer, die Exklusivität, Kultur und eine erstklassige Lebensqualität schätzen, präsentiert sich Lauf an der Pegnitz als ein unvergleichlich attraktiver

Standort. Hier vereinen sich diskrete Eleganz und urbaner Komfort zu einem Lebensraum, der höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Zuhause für Menschen mit Stil und Weitblick bietet.

Objektnummer: 26269012 - 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: 26269012 - 91207 Lauf an der Pegnitz – Lauf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Matthias Bräunlein

Bahnhofstraße 2, 90518 Altdorf
Tel.: +49 9187 - 92 83 01 0
E-Mail: nuernberger-land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com