

Exposé

Doppelhaushälfte in Lauf

Fachwerk trifft Sandstein: Ein Haus mit Charakter und ausgebautem Dachboden



Objekt-Nr. OM-396744

Doppelhaushälfte

Verkauf: **415.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Frei

91207 Lauf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1900	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	238,00 m ²	Übernahme	sofort
Zimmer	8,00	Heizung	Zentralheizung
Wohnfläche	180,00 m ²		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wir verkaufen unser großes Haus mit schönen Sandstein- und Fachwerkaußenwänden und einem Außenbereich. Das Gebäude liegt in ruhiger Lage und besteht aus EG, 1.OG, DG, Spitzboden sowie einem kleinen Keller. DG und Spitzboden sind 2005 ausgebaut und gedämmt worden. Ein Großteil der Fenster wurde ebenfalls seit 2000 erneuert.

Unser Haus wurde bis zuletzt als Wohn- und Geschäftshaus (Teilfläche im EG) genutzt. Vor unserem Erwerb und der Nutzungsänderung für ein Gewerbe im Erdgeschoss im Jahr 2000 war es ein reines Wohnhaus. Durch die Einstellung unseres Gewerbebetriebs steht es nun leer und ab sofort zum Verkauf. Das Haus eignet sich somit perfekt für Ihre individuelle Nutzungsart: Im Erdgeschoss arbeiten, darüber wohnen! Oder, nach Umwidmung der gewerblichen Räume zurück zu Wohnraum, wieder als reines Wohnhaus. Wichtig: Sie kaufen das Haus direkt von privat - also ohne Maklerprovision!

Trotz des historischen Charakters bieten alle Etagen großzügige und helle Räume: Die Wohnfläche als reines Wohnhaus beträgt mehr als 180 qm mit ca. 8 Zimmern (aktuell gewerblich gewidmete Flächen mitgerechnet!). Im EG befinden sich ca. drei Zimmer (bei Nutzung als Wohnraum), im 1. OG nochmals drei Zimmer zzgl. Küche und Bad. Im ausgebauten DG befindet sich ein großer Raum mit Einbauküche zzgl. Bad sowie eine Treppe hoch zum ausgebauten Spitzboden. Der Außenbereich bietet ausreichend Platz für einen kleinen Garten, eine Sitzcke und ist mittig überdacht (Westseite ca. 44 qm, Vorderseite ca. 32 qm). Die Grundstücksfläche beträgt 200 qm zzgl. ca. 38 qm (entspricht 1/3) des Zufahrtswegs. Die Grundfläche des Hauses beträgt dabei ca. 115 qm. Zur Geschichte: Die Doppelhaushälfte ist ein ehemaliges Bauernhaus, welches im Laufe der Zeit vollständig ausgebaut wurde. Das Baujahr ist nicht bekannt.

Das Haus wird über eine Gas-Zentralheizung geheizt und mit Warmwasser versorgt (Vaillant Brennwertgerät). Ein aktueller Energieausweis liegt vor und kann bei Besichtigung eingesehen werden (1x Wohngebäude, 1x Nicht-Wohngebäude für Gewerbe).

Wie bereits erwähnt, sind im EG einige Räume der gewerblichen Nutzung einer Heißmangel & Wäscherei gewidmet (ca. 55qm), die zum Ende 2024 ihren Betrieb eingestellt hat. Die Heißmangel & Wäscherei ist mittlerweile vollständig rückgebaut und die Räume sind somit leer. Alle weiteren Räume im EG, 1.OG, DG und Spitzboden sind Wohnraum, wurden bis zuletzt bewohnt und sind in gutem Zustand. Das EG ist auf die gewerbliche Nutzung ausgelegt und muss ggf. nach individuellen Wünschen der neuen Nutzung entsprechend angepasst werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Für Ihre Fragen stehen wir Ihnen gerne über das Kontaktformular zur Verfügung. Bei ernsthaftem Kaufinteresse freuen wir uns ebenso gerne auf eine Besichtigung mit Ihnen! Bitte nehmen Sie sich die Zeit, Ihre Anfrage zu formulieren - gerne auch mit ein paar Worten zu Ihnen. Vielen Dank!

Bilder und Pläne können abweichen und sind ohne Gewähr. Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Lage

Das Haus liegt in der Schulstraße im Laufer Stadtteil Heuchling, der sich durch eine attraktive Mischung aus städtischer Nähe und dörflichem Charme auszeichnet. Er bietet eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen in die historische Altstadt von Lauf, ins Grün des Nürnberger Lands und in die Metropolregion Nürnberg - was sich auch durch die überdurchschnittlich hohen Bodenrichtwerte in Heuchling widerspiegelt. Verkehrstechnisch ist Heuchling optimal gelegen: Die Autobahn A9 ist nur ca. 5 Fahrminuten entfernt, ebenso die

Bundesstraße 14. Zusätzlich verfügt Lauf über eine S- und Regionalbahnanbindung. Es ist somit auch wunderbar für Pendler geeignet.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	239,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Dachgeschoss

Exposé - Galerie



Treppe im DG



1.OG Schlafzimmer

Exposé - Galerie



1.OG Wohnzimmer



1.OG Hobbyraum

Exposé - Galerie



1.OG Küche



1.OG Bad

Exposé - Galerie



Ausblick aus DG



DG Bad

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



EG Raum 1 (Mangeln)



EG Raum 2 (Waschen)

Exposé - Galerie



EG Raum 3 (Nebenraum)



Vorder- und Westseite



Vorderseite

Exposé - Galerie



Westseite



Westseite

Exposé - Galerie



Garten hinterer Bereich



Garten überdachter Bereich

Exposé - Galerie

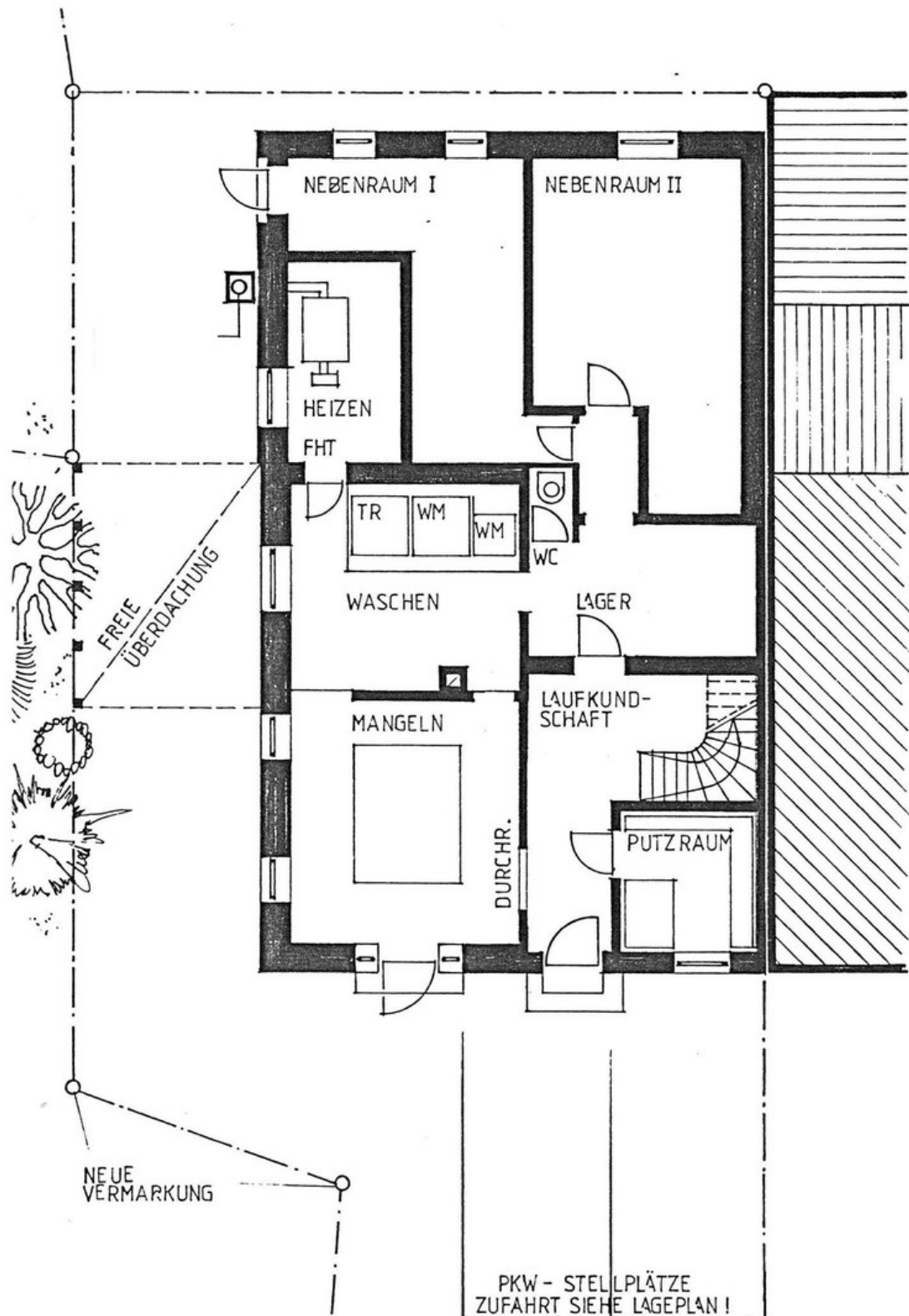


Garten vorderer Bereich



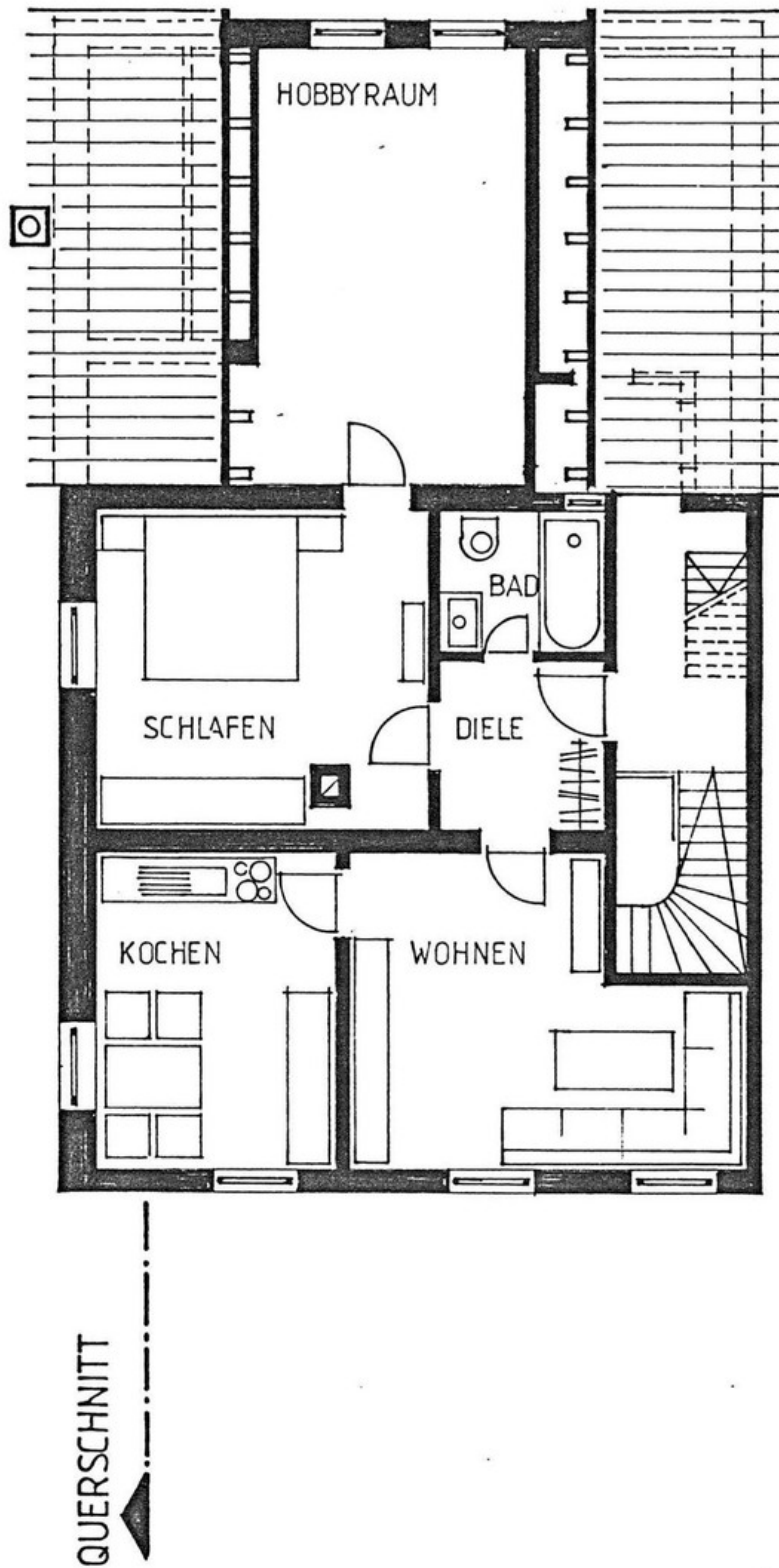
Gas-Brennwertgerät

Exposé - Grundrisse



EG Grundriss

Exposé - Grundrisse



1.OG Grundriss

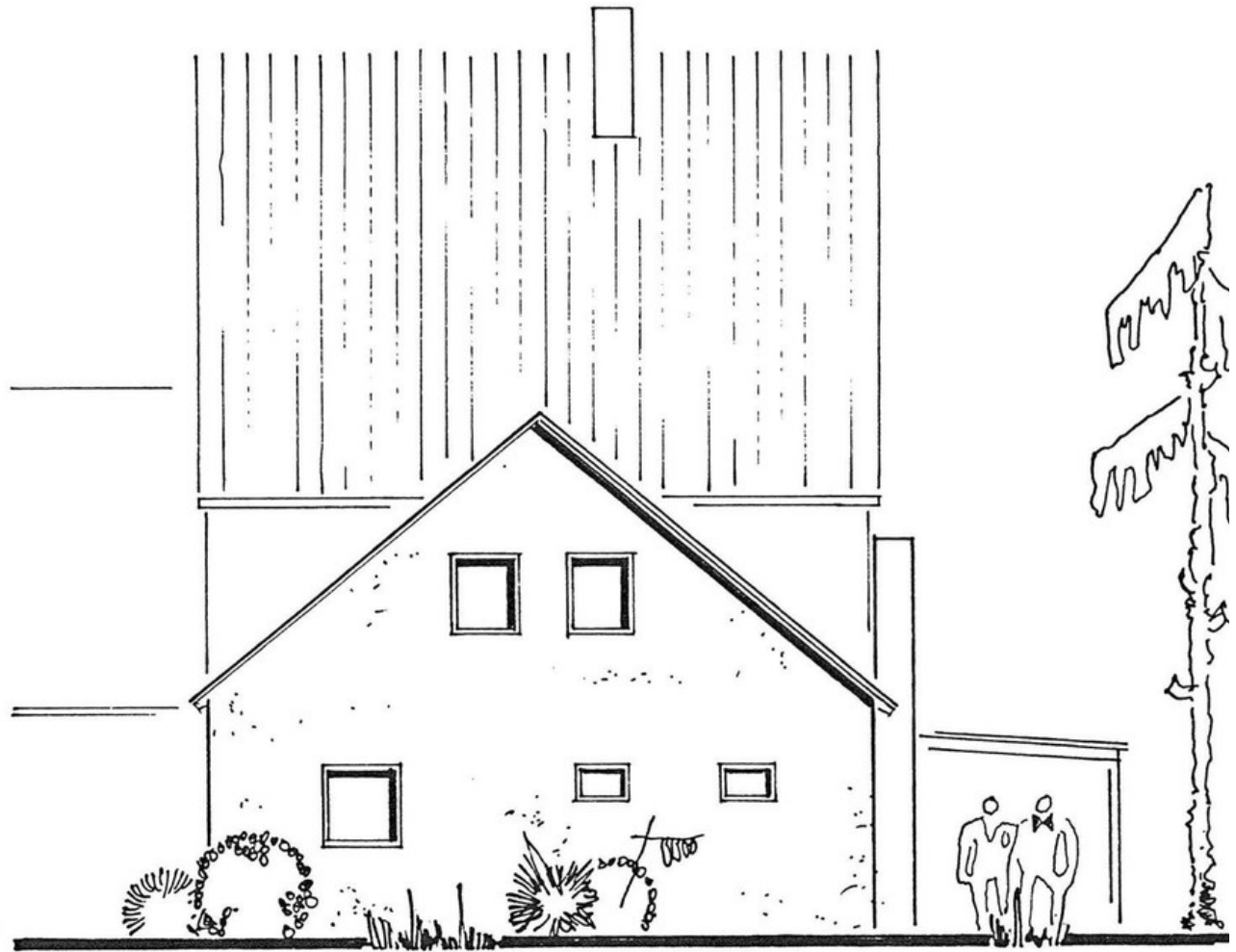
Exposé - Grundrisse



SÜDANSICHT

Ansicht Süd

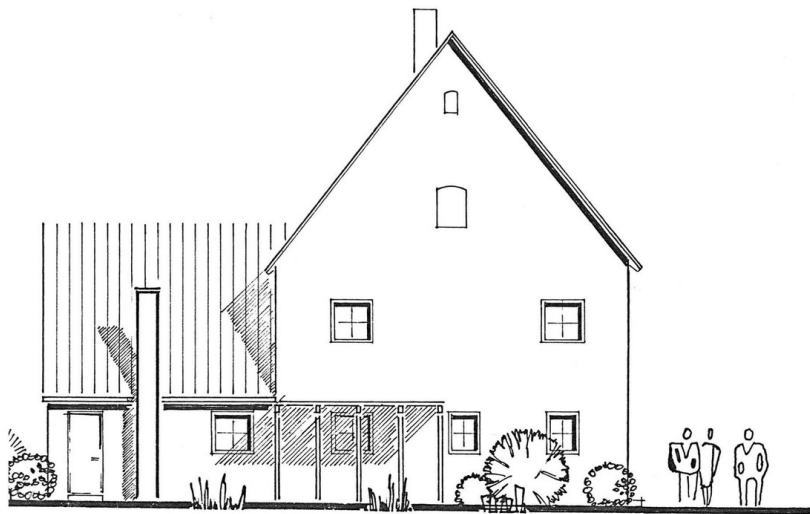
Exposé - Grundrisse



NORDANSICHT

Ansicht Nord

Exposé - Grundrisse



WESTANSICHT

Ansicht West