



## 91207 Lauf

# Großer Bauernhof in Lauf-Neunhof



**559.000 €**

Kaufpreis

**325 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2024 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**10,5**

Zimmer

 **Sparkasse  
Nürnberg**

 **Sparkassen  
Immobilien**  
in Vertretung der  
VERMITTLUNG

**Ihr Ansprechpartner**

**Sparkasse Nürnberg**

Christoph Seitz

Tel.: 0911 230-1344

ic2cl849v7@internetanfrage109.fio  
port.de

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	325 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	189 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	2.024 m <sup>2</sup>
Zimmer	10,5
separate WCs	1
Stellplätze	2

### Zustand

Baujahr	1894
Verkaufstatus	offen
erschliessung.erschl_attr	voll erschlossen

### Preise & Kosten

Kaufpreis	559.000 €
provisionspflichtig	✓
Aussen-Courtage	3,57 %

### Energieausweis

Art	Bedarf
Ausstellungsdatum	22.07.2022
gültig bis	21.07.2032
Baujahr (Haus)	1894
Endenergiebedarf	217,50
Primär-Energieträger	Holz
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude



## Ausstattung

### Allgemein

Kamin	✓
Gäste-WC	✓

### Küche

Einbauküche	✓
-------------	---

### Befuerung

Holz	✓
------	---

### unterkellert

unterkellert	zum Teil
--------------	----------

### Bad

Wanne	✓
Fenster	✓

### Heizungsart

Zentralheizung	✓
----------------	---

### Stellplatzart

Garage	✓
--------	---

### Bauweise

Massivbauweise	✓
----------------	---

## Beschreibung zur Ausstattung

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- ruhige Lage

- \* Bauernhaus mit Nebengebäuden
- \* Baujahr ca. 1894
- \* ca. 2024 m<sup>2</sup> Grundstück
- \* ca. 325 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* ca. 189 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- \* 10,5 Zimmer
- \* Scheitholzheizung mit fünf großen Pufferspeichern 2019
- \* zentrale Warmwasserversorgung
- \* Anbau (ehemaliger Stall) 1894
- \* Scheune Wiederaufbau 1915
- \* Nebengebäude (ehemaliger Stall) 1894
- \* 4 Garagenstellplätze
- \* teilunterkellert



## Beschreibung

Sie träumen von einem Bauernhaus mit großem Grundstück? Dann sind Sie hier genau richtig!

Das zum Verkauf stehende Bauernhaus wurde ca. 1894 errichtet. Die Mauern dieser einzigartigen Immobilie sind aus Sandstein gefertigt. Das Dach des Hauptgebäudes wurde 2008 neu gedeckt. Beheizt wird mit einer Scheitholzheizung aus dem Jahre 2019 inklusive 5 großen Pufferspeichern. Somit sind Sie unabhängig von Öl oder Gas. Die Fenster wurden in den letzten 25 Jahren laufend erneuert.

Das Hauptgebäude besteht aus zwei Vollgeschossen sowie Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung.

Sie betreten das Haus über den großen einladenden Flur. Das Wohnzimmer bietet mit seinen drei Fenstern eine helle und freundliche Atmosphäre, der Kachelofen spendet in der kühleren Jahreszeit eine behagliche Wärme. Das angrenzende Schlafzimmer bietet Ihnen ausreichend Stellmöglichkeiten für ein großes Bett und Kleiderschrank. Die Küche ist praktisch geschnitten und mit einem direkten Zugang zum Esszimmer. Die vorhandene Einbauküche ist im Kaufpreis inbegriffen. Das Badezimmer (Zugang über Küche) ist relativ klein, könnte jedoch mit einem Durchbruch zur angrenzenden Speisekammer vergrößert werden.

Der Anbau aus dem Jahre 1894, welcher früher als Stall diente, beinhaltet im Erdgeschoss einen Heizungsraum, WC, sowie eine Werkstatt und Garage.

Im Obergeschoss finden Sie ein Schlafzimmer mit Ankleide, sowie ein über 20 m<sup>2</sup> großes Wohnzimmer. Die Küche erreichen Sie über das Esszimmer. Die vorhandene Einbauküche ist ebenfalls im Kaufpreis inbegriffen. Das Badezimmer ist ausgestattet mit einer Badewanne sowie Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Das angrenzende WC könnte ebenfalls mit dem Badezimmer zusammengelegt werden. Zwei weitere Zimmer sowie ein Dachboden befinden sich ebenfalls im Obergeschoss.

Das Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 82 m<sup>2</sup>. Hier finden Sie ein weiteres Wohnzimmer sowie Schlaf,- und Arbeitszimmer.

Auf dem großen Gelände finden Sie neben dem Hauptgebäude noch eine Scheune. Diese wurde nach einem Brand, im Jahre 1915 wieder aufgebaut. Drei massive Garagen mit Eternitdach von 1965, sowie einen ehemaligen Stall, ebenfalls Baujahr 1894, welcher nun anderweitig genutzt wird, befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück.

Konnten wir Ihr Interesse wecken? Dann vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin bei uns.

## Lage

Das Bauernhaus liegt in Neunhof, einem Ortsteil der Stadt Lauf an der Pegnitz im mittelfränkischen Landkreis Nürnberger Land. Neunhof liegt nördlich und ca. 7 km entfernt von Lauf a. d. Pegnitz.

Alle notwendigen Versorgungseinrichtungen wie Einkaufszentren, Banken und Ärzte sind teilweise im Ortsteil Neunhof selbst oder zumindest in Lauf vorhanden. Ebenso gibt es einen Kindergarten direkt im Ort. Weitere Kindergärten sowie alle Schularten befinden sich in Lauf an der Pegnitz.

Anschluss an das Netz des öffentlichen Verkehrsverbundes Großraum Nürnberg durch Busanschluss, Anschluss an das Verkehrsnetz der Autobahnen ist durch die Anschlussstellen in der Nähe von Lauf mit den Anschlussmöglichkeiten an die A 3 und A 9 gegeben.



























































# 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.

