

Exposé

Dachgeschosswohnung in Laufen Großzügige Dachgeschoßwohnung



Objekt-Nr. **OM-363503**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **465.000 €**

83410 Laufen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1850	Zustand	gepflegt
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	119,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige, äußerst helle Dachgeschosswohnung mit 119 m² Wohnfläche (Dachschrägen wurden hier bereits abgezogen) befindet sich in einem denkmalgeschütztem Wohnhaus in zentraler Lage am Marienplatz in Laufen.

Highlights der Wohnung

Großzügige Wohnküche: Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich ist das Herzstück der Wohnung. Hohe Decken, große Fensterflächen und der offene Grundriss schaffen ein außergewöhnlich luftiges Raumgefühl mit viel Tageslicht – perfekt für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden.

Zwei Dachterrassen: Genießen Sie Sonne und Aussicht! Die beiden großzügigen Terrassen laden zu entspannten Stunden im Freien ein – mit Weitblick über die Dächer der Altstadt und das Umland.

3 Schlafzimmer mit charmanten Dachschrägen: Zwei Schlafzimmer verfügen über Gaubenfenster, das dritte über ein Dachfenster – alle Räume sind hell und bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Bad + separates WC: Das Badezimmer ist mit einer begehbaren, offenen Dusche ausgestattet. Ein zusätzliches Gäste-WC bietet praktischen Komfort im Alltag.

Hervorragende Lichtverhältnisse: Durch die vielen Fenster und die Ausrichtung der Räume besticht die Wohnung durch eine helle, freundliche Atmosphäre.

Ausstattung

2014 wurde der ursprüngliche Dachboden im Rahmen einer umfassenden Kernsanierung zu einer modernen Wohnung ausgebaut. Dabei wurde nicht nur das gesamte Dach neu errichtet und hochwertig isoliert, sondern auch die gesamte Wohnfläche von Grund auf neu gestaltet.

Zu den Ausstattungsmerkmalen zählen:

Echtholzparkettböden in den Wohn- und Schlafräumen für ein warmes, wohnliches Ambiente

Eine Einbauküche, die offen in den Wohnraum integriert ist – ideal für geselliges Kochen.

Personenaufzug im Haus, der einen Zugang barrierefrei bis ins Dachgeschoss ermöglicht. Ein kleiner Rollstuhl hat im Aufzug platz.

Die Wohnung verfügt über keinen eigenen Parkplatz. Es können mit einem Ausweis vom Ordnungsamt die öffentlichen Parkplätze genutzt werden.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Mitten im historischen Stadtkern von Laufen gelegen.. Der Marienplatz zählt zu den charmantesten Adressen der Stadt – umgeben von prachtvoller Inn-Salzach-Architektur, kleinen Cafés, regionalen Geschäften und kulturellen Sehenswürdigkeiten.

Die Salzachufer, die Stadtbrücke nach Oberndorf (Österreich) sowie Spazier- und Radwege ins Grüne sind nur wenige Schritte entfernt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und der Bahnhof mit Anbindung nach Salzburg und Freilassing sind bequem zu Fuß erreichbar.

Laufen bietet Lebensqualität pur – ruhig, naturnah und doch hervorragend angebunden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,10 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Terrasse 1



Wohnbereich

Exposé - Galerie



Offene Wohnküche



Offene Wohnküche

Exposé - Galerie



Wohnbereich, Blick Terrasse



Terrasse 2 Blick ins Güne

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3/Büro



Badezimmer

Exposé - Galerie



WC/Badezimmer



Eingangsbereich/Stiegenhaus

Exposé - Galerie



Eingangsbereich/Stiegenhaus



Grundriss