

Exposé

Einfamilienhaus in Laufen

Zuhause finden - Wundervolles Einfamilienhaus in Laufen



Objekt-Nr. OM-395171

Einfamilienhaus

Verkauf: **954.000 €**

83410 Laufen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1975	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	650,00 m ²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	212,00 m ²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte, lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt mit großzügiger Raumauflistung, stilvollen Materialien und energieeffizienter Haustechnik – ideal für Familien oder Paare mit Platzbedarf.

Das Erdgeschoß bietet eine geräumige Küche (die Küche incl. sämtlicher Geräte wird nicht mit verkauft und ist im Kaufpreis nicht enthalten) und ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und gemütlichem Schwedenofen. Der lichtdurchflutete Wintergarten mit Ost-/Süd-/Westseite bietet zusätzlich Raum. Auf dieser Etage befinden sich zwei weitere Zimmer, die z.B. als Gästezimmer und Büro genutzt werden können. Ein Gäste-WC sowie ein Hauswirtschaftsraum mit Dusche runden das Angebot ab.

Das Obergeschoß erreicht man über eine großzügige „Galerie“ mit französischem Balkon Richtung Süden. Hier besteht die Möglichkeit, die „Galerie“ als zusätzliches Zimmer abzutrennen. Des Weiteren befinden sich zwei große Kinderzimmer in Westausrichtung und das (Kinder-)Duschbad im Obergeschoß. Das Elternschlafzimmer mit begehbarer Kleiderschrank (Maßanfertigung vom Schreiner, wird mit verkauft) verfügt über zwei Ostseitenfenster, die die Morgensonne hereinscheinen lassen. Das Elternbad befindet sich ebenfalls auf der Ostseite und ist mit einer komfortablen Badewanne für zwei, einer Dusche im Großformat, sowie einem Doppelwaschtisch und WC ausgestattet. Die hochwertigen Holzeinbaumöbel wurden individuell vom Schreiner angefertigt und werden mit verkauft. In allen Zimmern hat man einen wunderbaren Blick auf den Sichtdachstuhl, der ein tolles Raumgefühl vermittelt.

Im Kellergeschoß befindet sich der Technikraum, der groß genug ist um auch als Vorratsraum zu dienen. Hier befindet sich die Wärmepumpe und die Entkalkungsanlage des Hauses.

Im größten Raum befindet sich die Sauna mit zusätzlicher Dampffunktion für entspannte Stunden an kalten Tagen. Eine Fußbodenheizung temperiert hier den Fliesenboden. Der Raum daneben ist mit Laminatboden und Heizkörper ausgestattet und wurde als Büro genutzt. Über eine zusätzliche Außenkellertreppe erreicht man die Werkstatt, in der es einen Starkstromanschluss gibt. Der fünfte Kellerraum verfügt über ein Waschbecken und einen Bodenabfluss und kann über einen Holzofen beheizt werden. Ursprünglich wurde dieser Raum als Waschraum konzipiert und ist mit einem gemauerten Podest für Waschmaschine und Trockner ausgestattet.

Zum Haus gehören zwei große Garagen, die jeweils über fernsteuerbare Sektionaltore verfügen. Über der größeren der beiden Garagen befindet sich ein Stauraum. Beide Garagen sind mit Starkstromsteckdosen ausgestattet, so dass auch Elektroautos geladen werden können. Dies ist besonders nützlich, da sich auf dem Garagendach eine Photovoltaikanlage befindet. Die Vorbereitung für eine Solaranlage ist vorhanden – die Leitungen wurden bereits bis unters Hausdach verlegt. In diesem Haus wurde aber nicht nur Wert auf Strom sparen gelegt, sondern auch aufs Wasser sparen. Im Garten befindet sich eine große Regenwasser-Zisterne mit Pumpe zur Gartenbewässerung.

Ausstattung

- Wohnfläche ca. 212 qm
- Grundstück ca. 650 qm
- Voll unterkellert mit zusätzlicher Außenkellertreppe
- Baujahr 1975
- Sanierung EG 2003/2004 (neue Elektrik/Gäste WC/Küche)
- Neubau: Aufstockung OG & Garagenanbau 2005/2006
- Heizung: Wärmepumpe mit Tiefenbohrung (2006), Wand-/Fussbodenheizung
- Innenausbau OG 2008/2009

-Energie/Nachhaltigkeit: Photovoltaikanlage, Solaranlage vorbereitet, 2-/3-fach verglaste Kunststofffenster, Zisterne für Regenwasser, Aussenisolierung

-Energieverbrauchsausweis vom 4.4.2025 Klasse A+ gültig bis 3.4.2035, Energieverbrauch 13,4kWh/(m²*a), Energieträger Strom

-2020/2021 Gang/Hauswirtschaftsraum/Wintergarten neu gefliest

-2017 neue Wasserenthärtungsanlage

-2 geflieste Garagen mit Sektionaltoren, jeweils mit Starkstromsteckdosen, Stauboden, Außenwasseranschluss

-Hochwertige Fußböden (Granit/Marmor, Echtholzparkett/Kork)

-Einbaumöbel vom Schreiner (begehbarer Schrank & Elternbad)

-Rollläden im EG & OG

Besonderheiten

-Kaminofen (Esszimmer und Keller)

-Sichtdachstuhl im OG mit Dachauffaltung & franz. Balkon

-Saunakeller mit Fußbodenheizung

-vollunterkellert mit Außentreppen

-Wasseranschluss & Ablauf im Keller (Podest für Waschmaschine & Trockner)

-Kraftstromsteckdosen im Werkstattkeller und beiden Garagen (Lademöglichkeit eAuto)

-Gartenwasser - Zisterne mit Fernbedienung und Füllstandsanzeige

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin

Lage

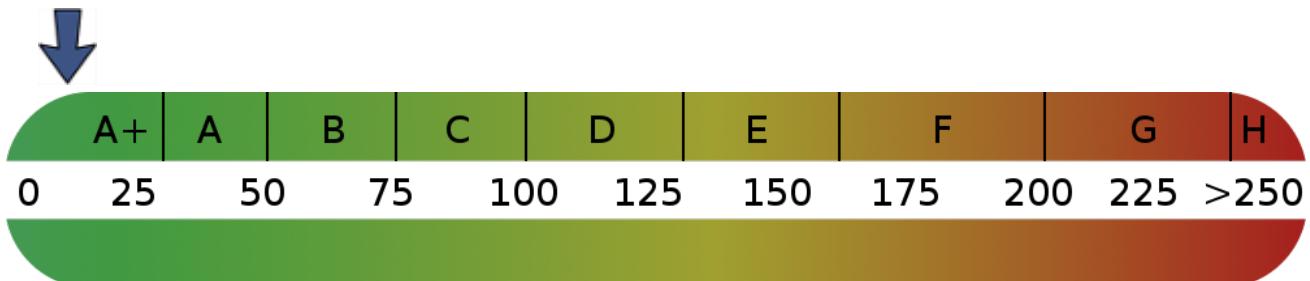
Das Haus befindet sich in ruhiger Wohnlage in der Stadt Laufen (Salzburg), direkt an der Grenze zu Österreich. Durch die Nähe zu Salzburg und eine gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Lokalbahn, Bus und Regionalbahn bietet die Lage im Rupertiwinkel einen hohen Freizeitwert und viele berufliche Möglichkeiten. Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte/Apotheke und Naherholung (Wald, Badesee, Salzachufer & Radwanderwege) sind schnell erreichbar. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Anbindung an das städtische Leben.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	13,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Hauszufahrt Nordseite

Exposé - Galerie



Haus Nordseite



Südseite

Exposé - Galerie



Willkommen im neuen Heim



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro



Gäste WC

Exposé - Galerie



Küche



Küche Nordfenster

Exposé - Galerie



Esszimmer mit Ofen



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Esszimmer

Exposé - Galerie



Wintergarten



Sicht vom Wintergarten

Exposé - Galerie



Wintergarten Südost



Garten Westblick

Exposé - Galerie



Garten



Außensitzplatz Südost

Exposé - Galerie



Garten Südblick



Galerie

Exposé - Galerie



Galerie Südbalkon



Ostseite Elternschlafzimmer

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Wanne großes Bad

Exposé - Galerie



Dusche großes Bad



Bad Doppelwaschtisch



kleines Bad

Exposé - Galerie



Dusche kleines Bad



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Sauna im Keller

Exposé - Galerie



Sauna Liegebereich



Sauna Sitzbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss Erdgeschoß



Grundriss Obergeschoß



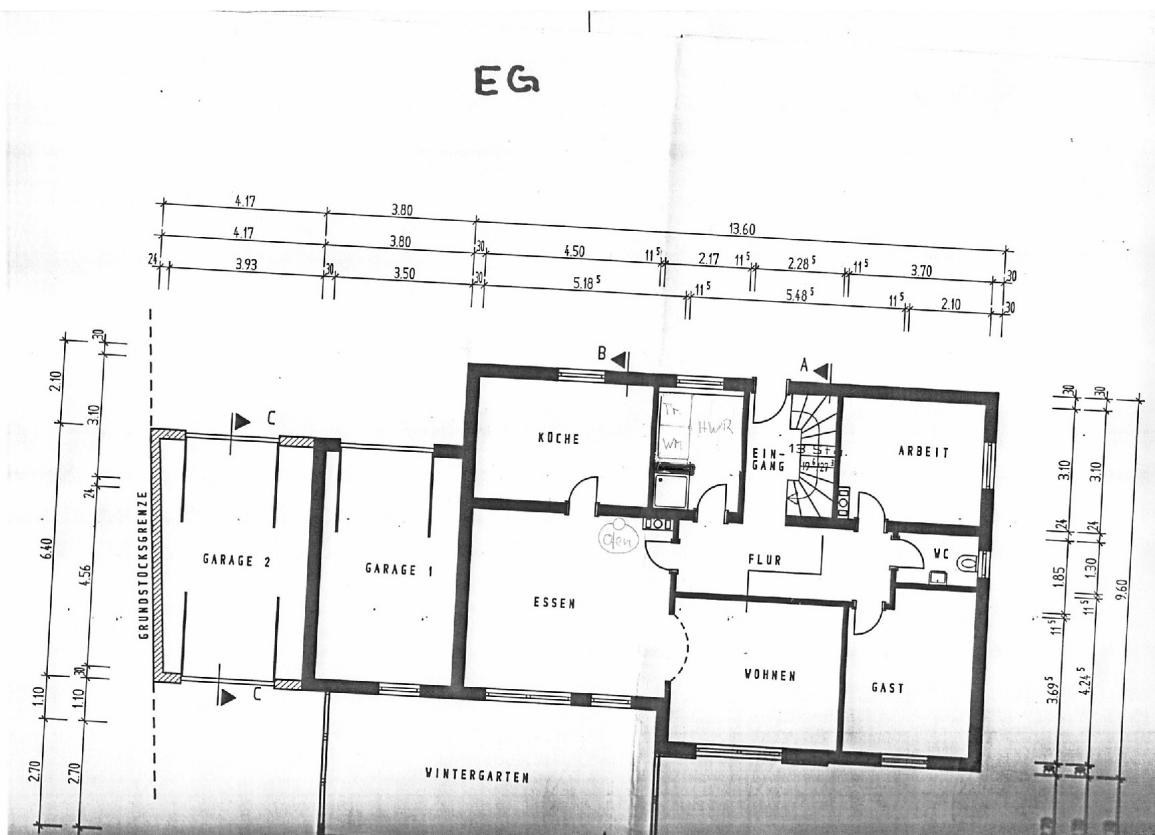
Exposé - Grundrisse



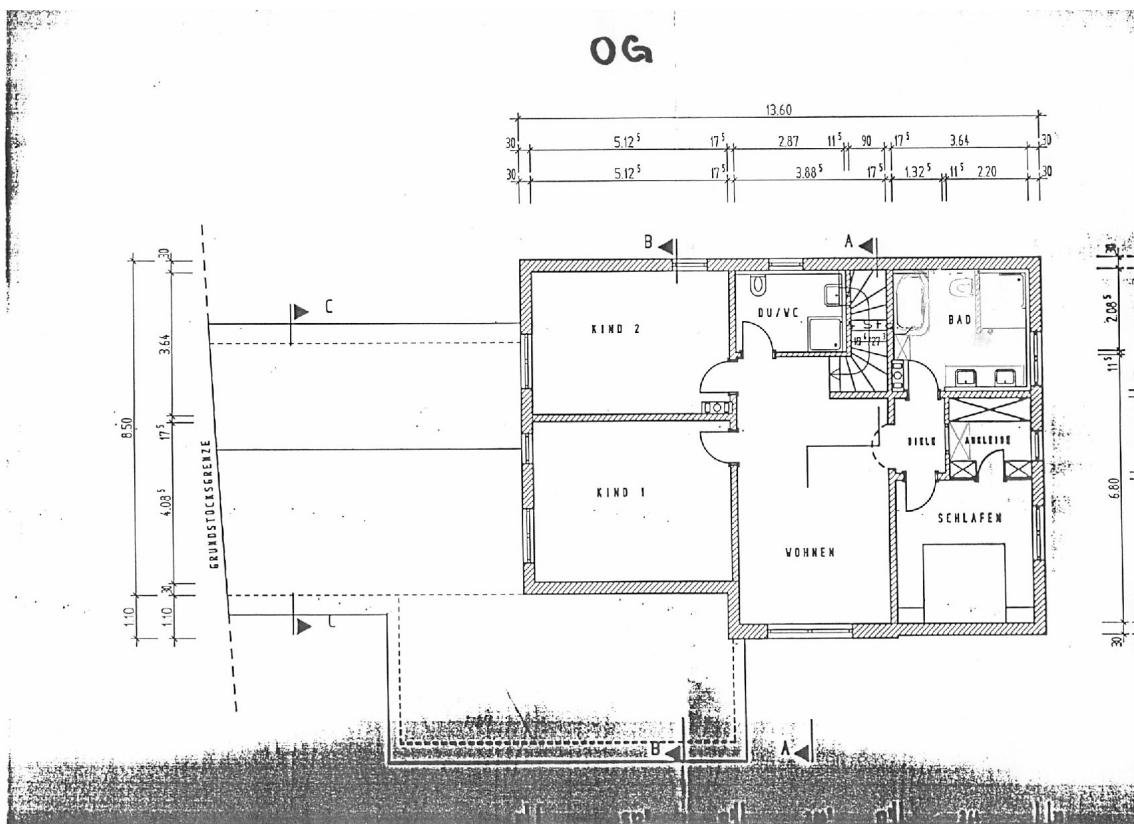
Grundriss Kellergeschoß



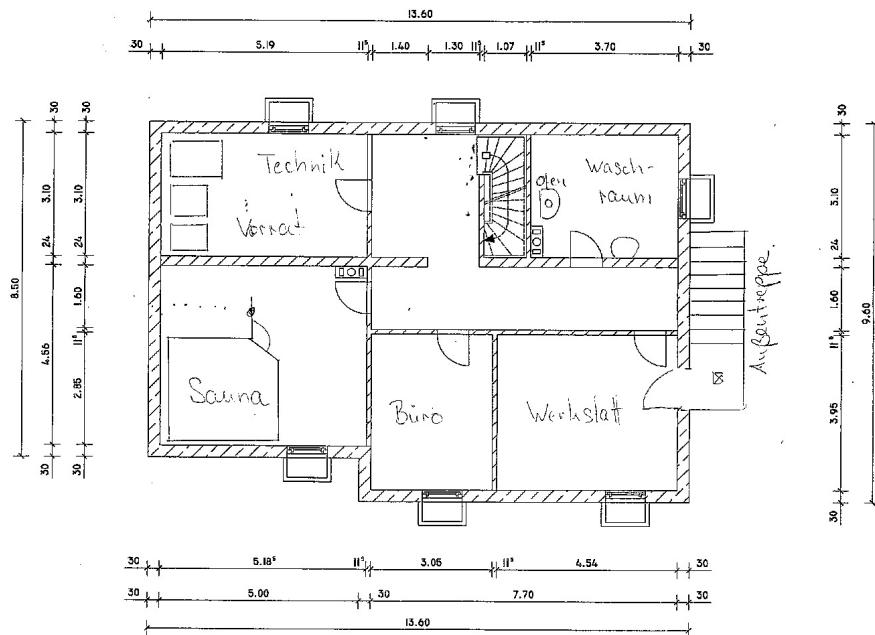
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOß

Exposé - Anhänge

1. Wohnflächenberechnung

ERDGESCHOSS (BESTAND)

01	KÜCHE			
	F1	+4.500*3.100		
		13.95 m2 - 3%		
	A		=	13.53 m2 HNF1 (a)
02	BAD			
	F1	+2.170*3.100		
		6.73 m2 - 3%		
	A		=	6.53 m2 HNF1 (a)
03	EINGANG			
	F1	+1.100*3.100		
		3.41 m2 - 3%		
	A		=	3.31 m2 HNF1 (a)
04	ARBEIT			
	F1	+3.700*3.100		
		11.47 m2 - 3%		
	A		=	11.13 m2 HNF1 (a)
05	WC			
	F1	+2.100*1.300		
		2.73 m2 - 3%		
	A		=	2.65 m2 HNF1 (a)
06	GAST			
	F1	+1.185*3.695		
	F2	+2.100*4.245		
		13.29 m2 - 3%		
	A		=	12.89 m2 HNF1 (a)
07	FLUR			
	F1	+5.485*1.850		
		10.15 m2 - 3%		
	A		=	9.84 m2 HNF1 (a)
08	WOHNEN			
	F1	+4.300*3.695		
		15.89 m2 - 3%		
	A		=	15.41 m2 HNF1 (a)
09	ESSEN			
	F1	+5.185*4.560		
		23.64 m2 - 3%		
	A		=	22.93 m2 HNF1 (a)
10	WINTERGARTEN			
	F1	+8.380*3.680		
		30.84 m2 - 3% x 0,5		
	A		=	14.96 m2 HNF1 (a)

WOHNFLÄCHE ERDGESCHOSS = 113,18 m2 HNF1 (a)

OBERGESCHOSS (NEUBAU)

01	KIND 1			
F1	+5.125*4.085			
	20.94 m2 - 3%			
A		=	20.31 m2	HNF1 (a)
02	WOHNEN			
F1	+2.425*6.800			
F2	+1.460*5.725			
	24.85 m2 - 3%			
A		=	24.10 m2	HNF1 (a)
03	SCHLAFEN			
F1	+3.640*3.640			
	13.25 m2 - 3%			
A		=	12.85 m2	HNF1 (a)
04	ANKLEIDE			
F1	+2.200*2.025			
	4.46 m2 - 3%			
A		=	4.32 m2	HNF1 (a)
05	DIELE			
F1	+1.325*1.910			
	2.53 m2 - 3%			
A		=	2.45 m2	HNF1 (a)
06	BAD			
F1	+3.640*3.100			
	11.28 m2 - 3%			
A		=	10.95 m2	HNF1 (a)
07	DU/WC			
F1	+2.870*2.085			
	5.98 m2 - 3%			
A		=	5.80 m2	HNF1 (a)
08	KIND 2			
F1	+5.125*3.640			
	18.65 m2 - 3%			
A		=	18.10 m2	HNF1 (a)

WOHNFLÄCHE OBERGESCHOSS = 98,88 m2 HNF1 (a)

WOHNFLÄCHE GESAMT = 212,06 m2 HNF1 (a)