

# 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 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	7,50	Garagen	2
Wohnfläche	212,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig sanierte, lichtdurchflutete Einfamilienhaus überzeugt mit großzügiger Raumaufteilung, 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 begehbarem 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 aufs 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 Kunststoffenster, Zisterne für Regenwasser, Aussenisolierung

-Energieverbrauchsausweis vom 4.4.2025 Klasse A+ gültig bis 3.4.2035, Energieverbrauch 13,4kWh/(m<sup>2</sup>\*a), Energieträger Strom

-2020/2021 Gang/Hauswirtschaftsraum/Wintergarten neu gefliest

-2017 neue Wasserenthärtungsanlage

-2 geflieste Garagen mit Sektionaltoren, jeweils mit Starkstromsteckdosen, Staubboden, 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 Außentreppe

-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 (Salzach), 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, Badensee, 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/(m²a)
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





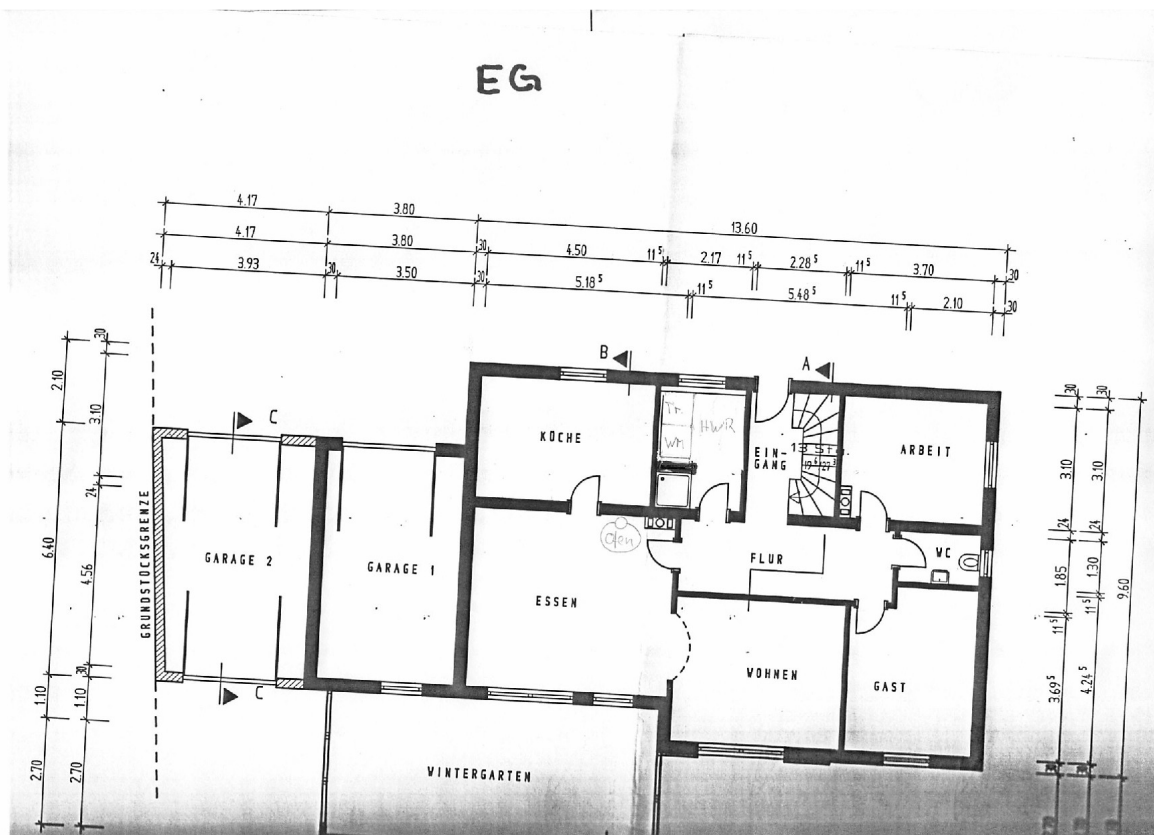
# Exposé - Grundrisse



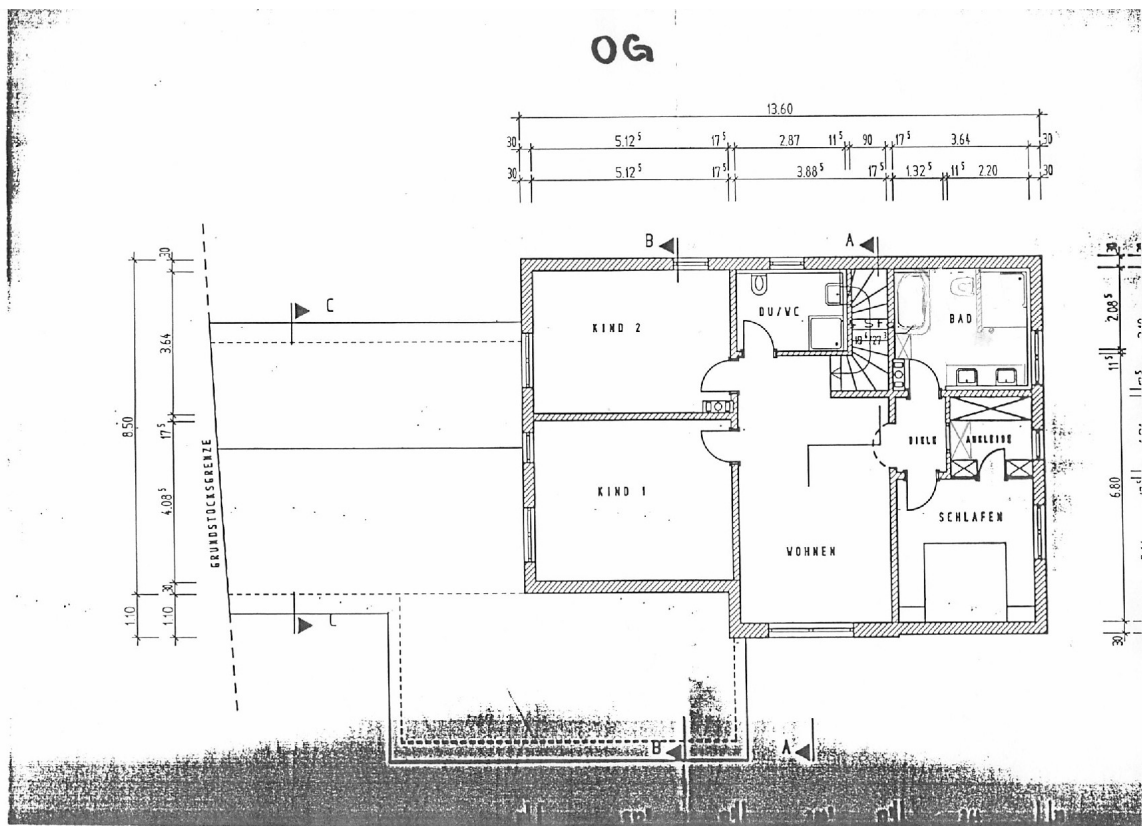
Grundriss Kellergeschoß



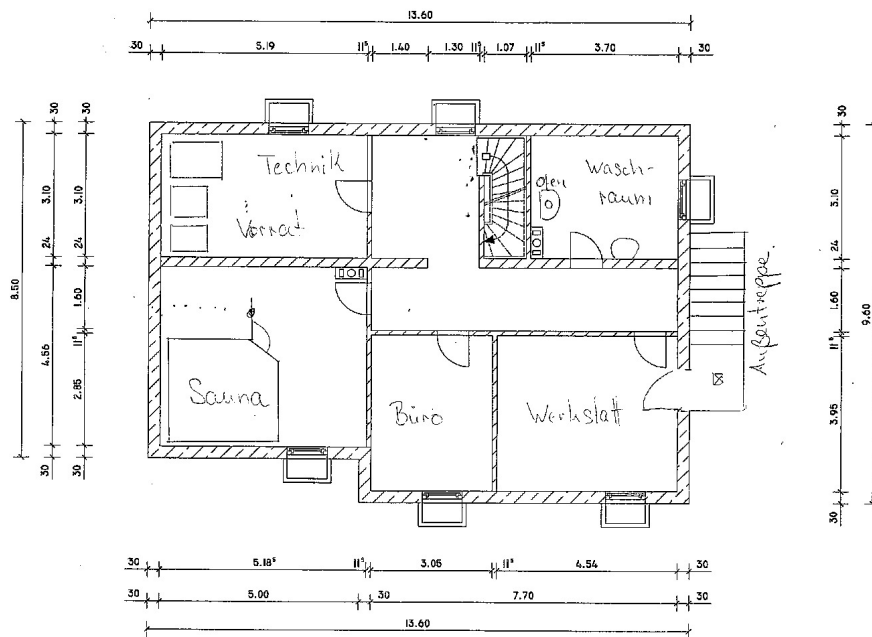
# Exposé - Grundrisse



# 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)**