

# Exposé

## Einfamilienhaus in Laufen

**Hochwertiges, großzügiges EFH in Laufen - mit Galerie,  
Sauna & Wärmepumpe**



Objekt-Nr. **OM-442734**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **929.000 €**

83410 Laufen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1975	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	650,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	5
Zimmer	7,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	212,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Erdwärme	Stellplätze	3

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses hochwertig ausgestattete Einfamilienhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, viel Licht und eine besondere Architektur mit offener Galerie. Auf ca. 212 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet es ideale Voraussetzungen für Familien oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Erdgeschoss umfasst eine geräumige Küche sowie ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit bodentiefen Fenstern und Schwedenofen. Der Wintergarten erweitert den Wohnraum und schafft eine helle, angenehme Atmosphäre. Ergänzt wird diese Ebene durch ein Gästezimmer/Büro, Gäste-WC und Hauswirtschaftsraum mit Dusche.

Im Obergeschoss eröffnet die Galerie zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Zwei große Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank sowie zwei hochwertig ausgestattete Bäder - das große mit Wanne und Dusche - bieten viel Platz für die ganze Familie.

Der vollunterkellerte Bereich bietet neben Technik- und Vorratsräumen einen großzügigen Saunabereich sowie vielseitig nutzbare Räume für Hobby oder Arbeiten.

Highlights:

- Wärmepumpe mit Tiefenbohrung
- Photovoltaikanlage (Leitungen vorbereitet)
- hochwertige Böden (Granit, Echtholzparkett, Kork)
- Sichtdachstuhl im Obergeschoss
- Sauna mit Fußbodenheizung
- zwei Garagen mit Sektionaltoren und Starkstrom
- Zisterne mit Gartenbewässerung

Lage:

Ortsrandlage in einem gewachsenen, familienfreundlichen Wohngebiet in Laufen (Salzach).

## 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/(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, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Haus befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet 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, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

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



## Exposé - Galerie



Haus/Garten Süd

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Wintergarten Südseite

# Exposé - Galerie



Küche



Eßzimmer mit Schwedenofen

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer/Eßzimmer

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Galerie Sichtdachstuhl

# Exposé - Galerie



Galerie mit Balkon



Elternschlafzimmer

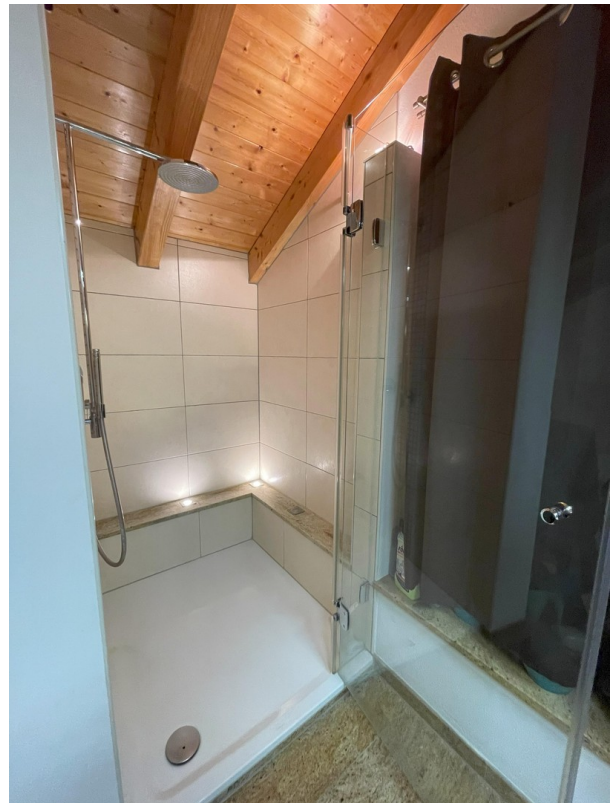
# Exposé - Galerie



SchlafZi begehbare Schrank



Elternbad Waschtisch



Elternbad Dusche

# Exposé - Galerie



Kinderbad



Kinderzimmer 1

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



Sitzplatz Garten

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Gästetoilette

# Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro



Wintergarten Ostseite

# Exposé - Galerie



Garten Süd/West



Sauna

# Exposé - Galerie



Sauna Liegebereich

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss OG



# Exposé - Grundrisse

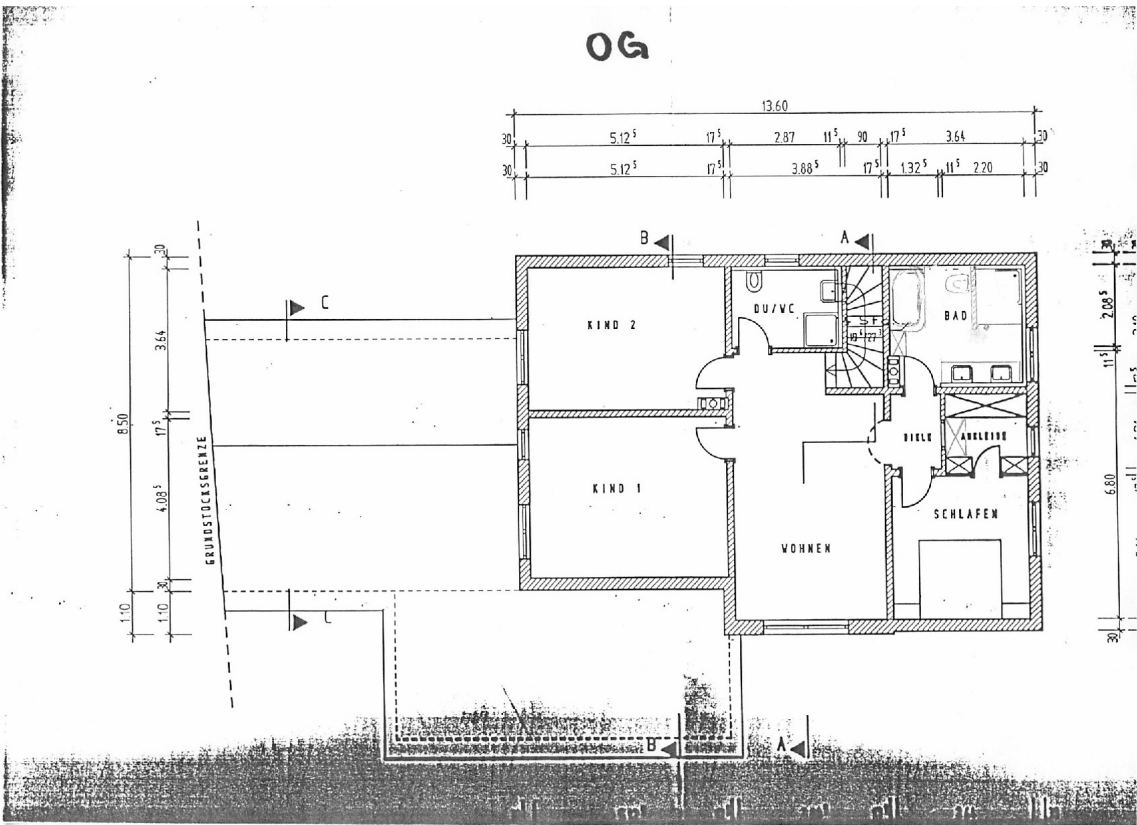


Grundriss KG

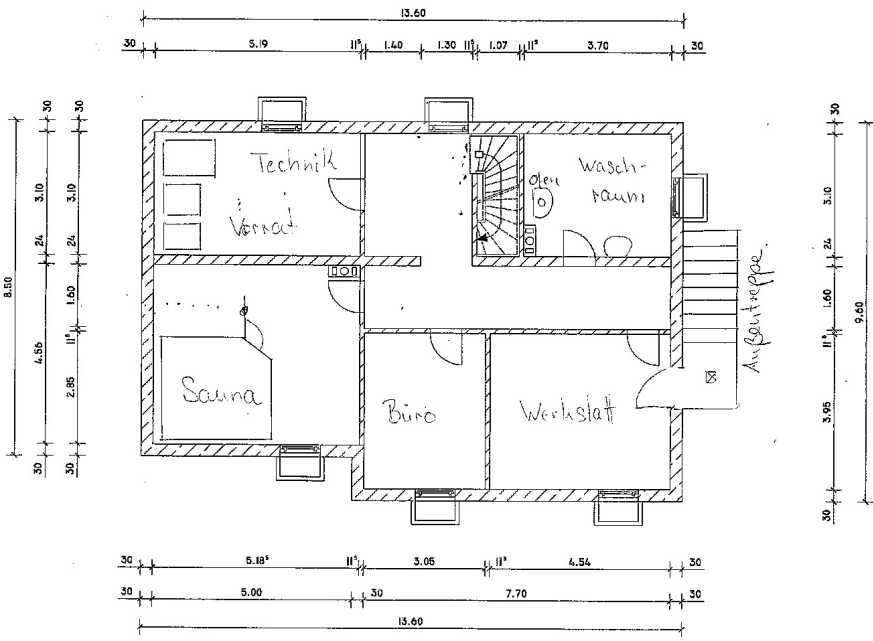




# Exposé - Grundrisse



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

**WOHNFLÄCHE OBERGESCHOSS = 98,88 m<sup>2</sup> HNF1 (a)**

**WOHNFLÄCHE GESAMT = 212,06 m<sup>2</sup> HNF1 (a)**