Laufen

Energieeffizientes Einfamilienhaus mit modernem Wohnambiente und großem Raumangebot in ruhiger Lage

Objektnummer: 26102017



KAUFPREIS: 835.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 212.06 m^2 • ZIMMER: 7.5 • GRUNDSTÜCK: 655 m^2

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Auf einen Blick

Objektnummer	26102017
Wohnfläche	ca. 212.06 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	835.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Einbauküche

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergie-verbrauch	13.4 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.04.2035	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

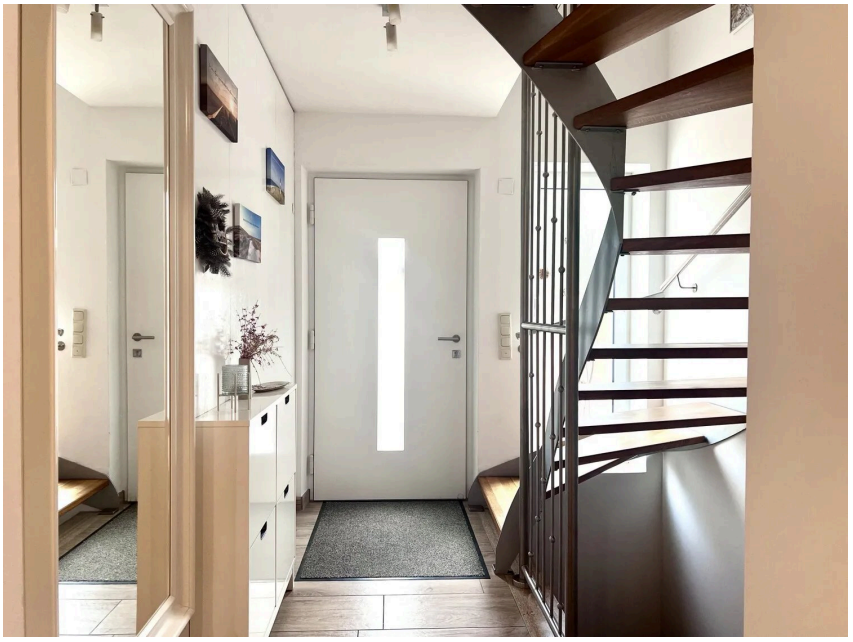
Die Immobilie

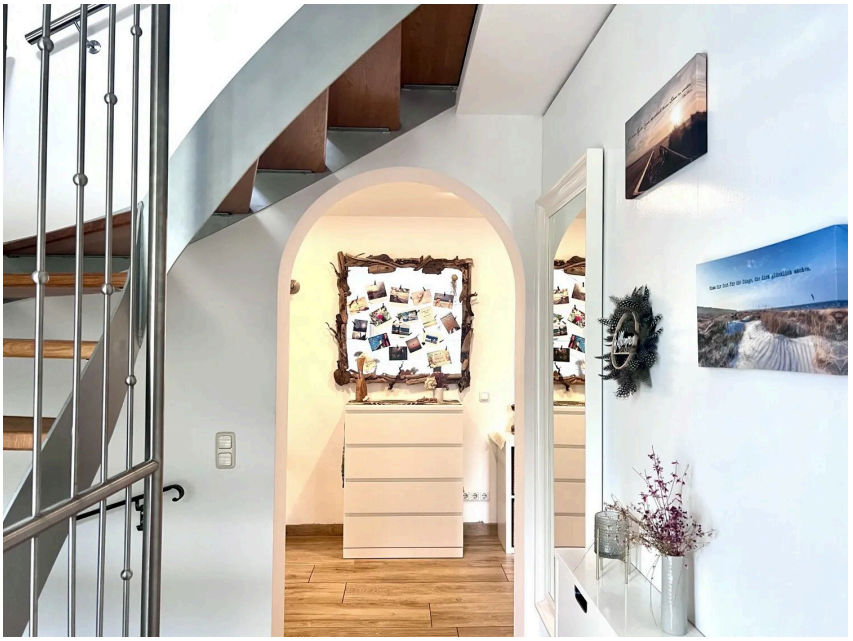




Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie





Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie







Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Die Immobilie



Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Ein erster Eindruck

Dieses ruhig gelegene Einfamilienhaus mit vielen Details überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 212,06 m² und einem sonnigen Grundstück von ca. 650 m². Der ursprünglich 1975 erbaute Bungalow wurde im Jahr 2005 kernsaniert und mit einer weiteren Etage neu erbaut und präsentiert sich nach der umfassenden Sanierung in einem modernen und gepflegten Zustand.

Das Haus bietet insgesamt 7,5 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, zwei Badezimmer, ein Saunabereich, ein großzügiger Wohn- und Essbereich, sowie ein heller Wintergarten. Damit eignet sich das Haus optimal für Personen, die Wert auf viel Platz und Komfort legen. Die Raumaufteilung ermöglicht vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für individuelle Wohnbedürfnisse, als Arbeitsbereich oder für Gäste.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt der offene und einladende Eingangsbereich mit moderner Beleuchtung ins Auge. Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Küche mit hochwertigen Einbaumöbeln in Holzoptik, modernen Einbaugeräten sowie zeitloser Fliesengestaltung. Der angrenzende Essbereich mit einem zentral platzierten Tisch und einem Schwedenofen lädt zu gemeinsamen Mahlzeiten ein. Das angrenzende Wohnzimmer ist hell und offen gestaltet und bietet einen schönen Ausblick in den Garten.

Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der durch seine großzügige Verglasung, das weiß lackierte offene Dachgebälk und direkten Zugang zum Garten besticht. Hier ergeben sich flexible Nutzungsmöglichkeiten als zusätzlicher Wohnraum, Essbereich oder Rückzugsort. Die große Schiebetür verbindet Innen- und Außenbereich nahtlos und der Blick ins Grüne unterstützt einen entspannten Wohnalltag.

Das Gästezimmer im Erdgeschoss wirkt durch einen hellen Wandton und Tageslicht freundlich und einladend. Das angrenze Gäste WC und gegenüberliegende Büro runden das Raumangebot im Erdgeschoss stimmig ab.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Kinderzimmer mit eigenem Badezimmer, ein großzügig geschnittenes Schlafzimmer mit Ankleide sowie ein durchdacht platziertes Bad. Auch hier steht Funktionalität im Fokus. Die Zimmer bieten ausreichend Raum für individuelle Einrichtungskonzepte. Die zentral gelegene Galerie schafft eine zusätzliche Raumwirkung durch die modernen Sichtbalken und die große Fensterfront mit Balkonzugang.

Das Haus verfügt zusätzlich über ein vollständiges, gut nutzbares Kellergeschoss mit mehreren Räumen, darunter einem Saunabereich, zwei Abstellräumen und einer Werkstatt, sowie einem Zugang zum Garten.

Das Grundstück zeichnet sich durch gepflegte Grünflächen, Ziersträucher und einem gemütlichen Terrassenbereich aus. Zwei große Garagen mit separaten Abstellbereichen runden das Platzangebot ab.

Die Kombination aus einer durchdachten Grundrissgestaltung, viel Platz auf zwei Etagen und modernisiertem Zustand macht dieses Einfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot für unterschiedliche Lebenskonzepte. Die hochwertige Bauweise und das gepflegte Gesamtbild schaffen eine wertbeständige Immobilie mit hohem Wohnkomfort.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Ausstattung und Details

Nachfolgend sind die Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, sowie Ausstattungsdetails aufgelistet:
- 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
- Zisterne für Regenwasser, Aussenisolierung
- 2017 neue Wasserenthärtungsanlage
- 2020/2021 Gang/Hauswirtschaftsraum/Wintergarten neu gefliest
- Rollläden im Erd- und Obergeschoss
- Sauna mit Fußbodenheizung im Untergeschoss
- Kraftstromsteckdosen im Werkstattkeller und beiden Garagen (Lademöglichkeit für E-Fahrzeuge)
- Gartenwasser - Zisterne mit Fernbedienung und Füllstandsanzeige

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Alles zum Standort

Laufen in Oberbayern besticht durch seine idyllische Lage nahe der österreichischen Grenze und dem pulsierenden Wirtschaftsraum Salzburg. Die charmante Kleinstadt mit rund 7.300 Einwohnern vereint eine behagliche Wohnatmosphäre mit einer soliden Infrastruktur, die Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld bietet. Die überschaubare Größe und das moderat wachsende Bevölkerungsbild schaffen eine vertrauensvolle Gemeinschaft, in der Lebensqualität und Geborgenheit im Mittelpunkt stehen.

Die familienfreundliche Ausrichtung der Stadt zeigt sich besonders in der Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen, die in wenigen Gehminuten erreichbar sind. Vom Kindergarten über Grund- und Mittelschulen bis hin zum Rottmayr-Gymnasium – alle wichtigen Bildungsstätten liegen bequem zwischen 6 und 9 Minuten zu Fuß entfernt und sind zudem gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Auch das gesundheitliche Wohl ist hier bestens versorgt: Zahlreiche Fachärzte und Zahnärzte sind innerhalb von wenigen Gehminuten erreichbar, ebenso wie mehrere Apotheken. Für weiterführende medizinische Versorgung stehen Kliniken in der nahen Umgebung zur Verfügung. Die fußläufige Erreichbarkeit der Bus- und Bahnstationen garantiert eine unkomplizierte Anbindung an umliegende Städte und Arbeitsplätze.

Freizeit und Erholung findet man in den zahlreichen Parks, Spiel- und Sportplätzen, die nur wenige Minuten entfernt liegen. Ob ein entspannter Spaziergang im Grünen oder aktive Stunden auf den Sportanlagen – die Umgebung lädt zu gemeinsamen Momenten im Freien ein. Für kulturelle Highlights und gesellige Stunden sorgen charmante Cafés und Restaurants.

Diese Kombination aus sicherer, familienorientierter Infrastruktur, naturnaher Freizeitgestaltung und guter Erreichbarkeit macht Laufen in Oberbayern zu einem idealen Wohnort für alle, die Wert auf eine liebevolle Gemeinschaft und eine ausgewogene Work-Life-Balance legen.

Unter Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten mit Telefonnummer und Anschrift übersenden wir Ihnen gerne ein Exposé mit Anschrift des Hauses, weiteren Bildern und Grundrissen.

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26102017 - 83410 Laufen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall
Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0
E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com