

Laufen

Sonniges, modernes und großzügiges Einfamilienhaus in ruhiger Lage von Laufen mit vielen Details

CODE DU BIEN: 26102014

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 885.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 212,06 m² • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 655 m²

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Détails des commodités**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26102014
Surface habitable	ca. 212,06 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	885.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
État de la propriété	Refait à neuf
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Électricité
Certification énergétique valable jusqu'au	03.04.2035
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	13.40 kWh/m²a
Classement énergétique	A+
Année de construction selon le certificat énergétique	1975

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



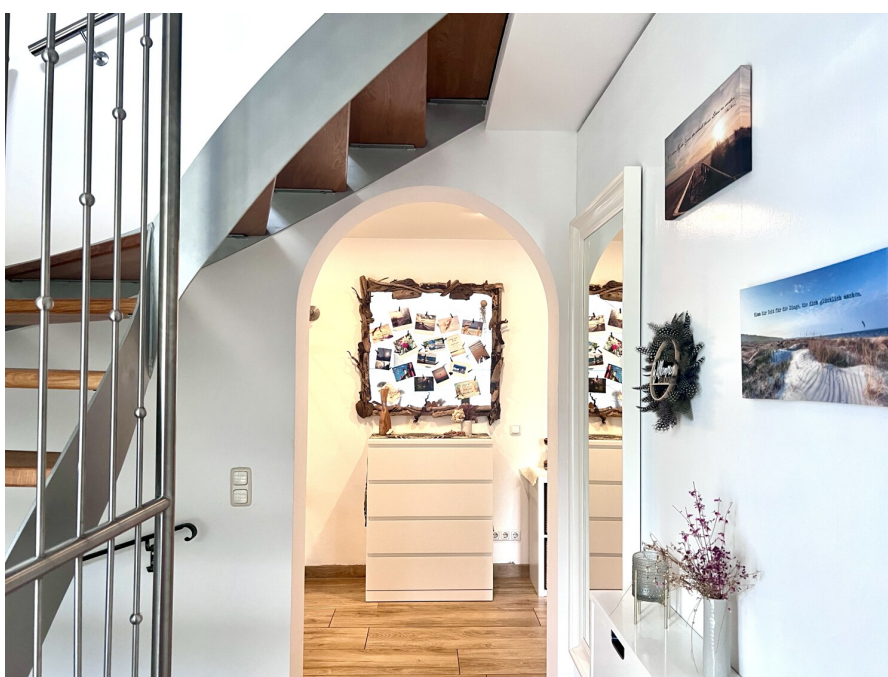
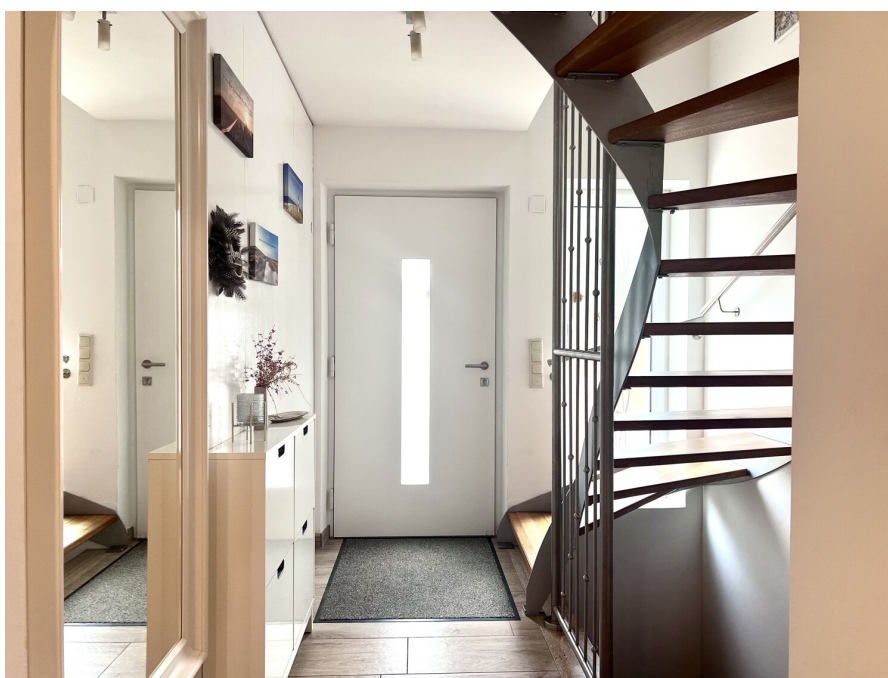
CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



Hier sind wir für Sie präsent.
Ihr regionaler Ansprechpartner
für erstklassigen Service!

Bahnhofstraße 1 | 83435 Bad Reichenhall
T.: 08651 - 96 59 59 0 | berchtesgadener.land@von-poll.com

www.von-poll.com/berchtesgadener-land



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN®

Erfolgreicher
Immobilienverkauf
mit Experten.

Unser **Fünf-Schritte-Modell**,
für einen schnellen Verkauf Ihrer Immobilie:

1. Vorauswahl aus unserem bestehenden Interessenten-Pool
2. Qualifizierung und Bonitätsprüfung weiterer Interessenten
3. Erstellung professioneller Bilder mit neuester 360°- und 3D-Aufnahmetechnik
4. Durchführung virtueller Vorab-Rundgänge für ausgewählte Interessenten
5. Organisation persönlicher Besichtigungstermine (auf Wunsch auch ohne Ihre Anwesenheit)



www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 26102014 - 83410 Laufen

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Martin Althaus

Bahnhofstraße 1, 83435 Bad Reichenhall

Tel.: +49 8651 - 96 59 59 0

E-Mail: berchtesgadener.land@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com