

# Exposé

## Einfamilienhaus in Laaber

### Großzügiges Familiendomizil mit hohem Maß an Privatsphäre



Objekt-Nr. **OM-309566**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **695.000 €**

93164 Laaber  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahmedatum	01.03.2025
Grundstücksfläche	1.229,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	240,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	5
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das freistehende Architekten Einfamilienhaus verteilt 240m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 8 Zimmer und 2 Terrassen. Die lichtdurchfluteten Wohnräume sind in einem sehr gepflegten Zustand.

Das Erdgeschoss ist auf zwei Ebenen aufgeteilt. Hier befindet sich neben dem großen Wohn- & Esszimmer eine zeitlose Einbauküche von Schüller (nebst separater Speis). Über den Eingangsbereich ist das 2017 renovierte Gäste-WC erreichbar. Der offene Flur ist mit einem eleganten Kaminzimmer verbunden. Von hier aus gelangt man zum Wohnzimmer oder Büro (bzw. Gästezimmer) Im Wohnzimmer führt eine Treppe in das Obergeschoss.

Im Obergeschoss befinden sich neben zwei Kinderzimmern auch das Elternschlafzimmer, der Ankleideraum, das renovierte Badezimmer und ein beeindruckendes Studio mit Glasfront, welches oberhalb der Garage liegt. Letzteres kann z. B. als Fitness – oder Hobbyraum genutzt werden. An der Süd- & Nordseite gibt es jeweils einen Balkon.

Das Untergeschoss ist im inneren Bereich über eine hochwertige Holztreppe und vom Garten über eine gemauerte Treppe zu erreichen. Dieser Bereich ist in Wohnraumhöhe voll unterkellert, verteilt sich auf 4 Räume, welche flexibel nutzbar sind und wird durch einen Technikraum (mit Pelletbunker) und einem zusätzlichen Badezimmer mit Dusche komplettiert. Weinliebhaber finden hier einen ausgebauten Weinkeller mit Kreuzgewölbe. Für z. B. Heimwerker ist in dieser Ebene ein 34m<sup>2</sup> Ggroßer Raum mit 4 Kellerfenstern vorhanden.

Die angrenzende & enthaltene Doppelgarage kann über einen Zwischengang gut erreicht werden.

Das großzügige und blickdichte Grundstück bietet auf 1.233m<sup>2</sup> viel Privatsphäre und ist fast komplett per Zäune, bzw. eingewachsener Hecken eingefasst. Somit optimal für Familien mit Kindern & Haustieren. Der Garten wurde vor wenigen Jahren neu angelegt und ist in einem gepflegten Zustand. U. a. wurden auf einer Länge von ca. 35 Metern L-Steine gesetzt – um somit mehr nutzbare Gartenfläche zu schaffen.

## Ausstattung

- Architektenhaus mit 240m<sup>2</sup> Wohnfläche & 1.233m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Das Haus wurde 1984 in Massivbauweise erstellt (Poroton Ziegel)
- Haus & Garten befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand
- Die Außenwände eine Stärke von ca. 40cm (mit Innen & Außenputz)
- Sichtdachstuhl in der offenen Galerie & im Studiozimmer
- Hochwertig angelegter & eingewachsener Garten
- Absolute Privatsphäre – kaum einsehbar
- Ca. 135m<sup>2</sup> per Fußbodenheizung ausgestattet
- Hochwertiger Kamin im Lesezimmer
- Hochwertiger Hark Studiokamin mit Wassertasche im Wohn-/Esszimmer (Neubau 2012)
- ETA Pelletheizung mit Pelletbunker für ca. 10 Tonnen
- Hauptbad und Gäste WC wurden 2016 komplett renoviert
- 2-fach isolier-verglaste Holzfenster (Zwei Fenster im OG bereits auf 3-fach getauscht)
- Zwei Zisternen vorhanden (1x 6.000Liter / 1x 5.000 Liter)
- Das Haus ist mit Fensterläden ausgestattet (bis auf 4 mit Rollläden ausgestattete Fenster im OG)
- Die Heizkörper aller Wohnräume wurden 2008 auf effizientere gewechselt

- Weinkeller im Untergeschoss
- 2016 Wurden die Wasserleitungen für EG und OG auf Edelstahl umgerüstet
- Vorrichtung für Solarthermie Anlage (Leitungen)
- 2018 Installation einer neuen Klein-Hebeanlage im KG
- 2018 Installation einer zentralen Lüftungsanlage für die OG Räume
- 2016 wurde das Gebäude an die öffentliche Kanalisation angeschlossen
- 2021 wurden in den Wohnräumen alle Busch-Jäger Lichtschalter & Steckdosen Abdeckungen ersetzt (auf eine hochwertige Metalloberfläche umgerüstet)
- Glasfaser bis zu 1.000 Mbit/s Download & 500 Mbit/s Upload möglich
- 3 Meter langer Bachlauf, direkt an der Ost-Terrasse
- Süd und Ostterrasse, gefliest. Fest angebauter Grillkamin auf der Ostseite.

#### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Die dargestellten Grundrisse sind nicht zu 100% maßstabsgetreu und dienen zur Illustration. Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt, über Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Spätestes Übergabedatum ist der 01. März 2025. Wir bauen aktuell ein neues EFH und je nach Baufortschritt kann die Übergabe ggf. auch früher erfolgen.

Ein aussagekräftiges Marktwert - Gutachten wurde erstellt und kann nach einer Führung ausgehändigt werden.

## **Lage**

Bei diesem Architektenhaus handelte es sich um das ehemalige Geschäftsführer-Haus des benachbarten Betriebes. Es steht in der PLZ 93164, zwischen Brunn & Pollenried. Genießen Sie den Schutz einer kleinen Ortschaft, verbunden mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der Städte Regensburg und Neumark i.d.Opf.. Das Haus befindet sich in einer Sackgasse.

Der Standort zeichnet sich durch seine günstige Lage zur A3 & B8 aus, die eine schnelle Anbindung an Regensburg und andere umliegende Städte ermöglicht. Die Ortschaft ist durch Buslinien an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der nächste Bahnhof liegt 3,5 km, Pollenried 4 km und Nittendorf 6 km entfernt. Und in 15 km erreichen Sie die Stadt Regensburg.

Schulen und Kindergärten sind in der unmittelbaren Umgebung. In Laaber, Nittendorf & Hemau finden sich viele Einrichtungen für das tägliche Leben: Allgemein-, Kinderärzte und Fachärzte, Apotheken, Banken, Tankstellen, Einkaufsmöglichkeiten, Senioren-Residenzen, Fitnessstudios, u. v. m.

Durch die Nähe zu Regensburg eröffnen sich viele Möglichkeiten. Das UNESCO Weltkulturerbe besticht nicht nur durch einen hohen Freizeitwert, auch das Arbeitsplatz-Angebot durch den Sitz namhafter Konzerne wie Continental, BMW, Siemens, Krones oder auch Kliniken – kann sich sehen lassen.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,46 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Ansicht von der Straßenseite

# Exposé - Galerie



Orangerie Südseite



Garten Ostseite

# Exposé - Galerie



Süd Terrasse



Bachlauf Ost Terrasse

# Exposé - Galerie



EG Wohn- & Esszimmer



EG Wohnzimmer mit Luftraum

# Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer vom Eßz. aus



EG Esszimmer

# Exposé - Galerie



EG Einbauküche, frontal



EG Einbauküche, seitlich

# Exposé - Galerie



EG Büro, bzw. Gästezimmer



EG Flur

# Exposé - Galerie



EG Kaminzimmer



EG Windfang & Garderobe

# Exposé - Galerie



EG Gäste WC



OG Ankleideraum



OG Badezimmer, frontal

# Exposé - Galerie



OG Badezimmer, seitlich



OG Schlafzimmer der Eltern

# Exposé - Galerie



OG Galerie und Luftraum



OG Flur zum Studio

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1 Ansicht-A



OG Kinderzimmer 1 Ansicht-B

# Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



OG Studio - Ansicht rechts

# Exposé - Galerie



OG Studio - Ansicht links



KG Weinkeller - Gesamtansicht

# Exposé - Galerie



KG Weinkeller - Gewölbe

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss mit Terrassen



Obergeschoss mit Balkonen



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

