

Laufach / Hain im Spessart

In ruhiger Lage vor den Toren des Spessarts

Property ID: 24007008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 645.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 230 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 787 m²

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

At a glance

Property ID	24007008
Living Space	ca. 230 m²
Roof Type	Half-hipped roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1995
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	645.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	05.04.2034
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	161.22 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

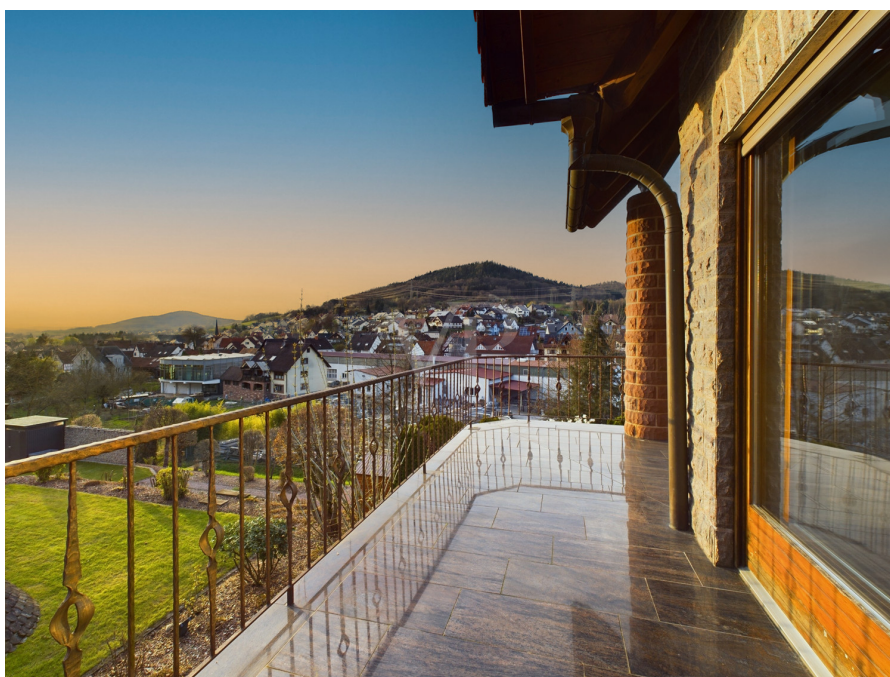
Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



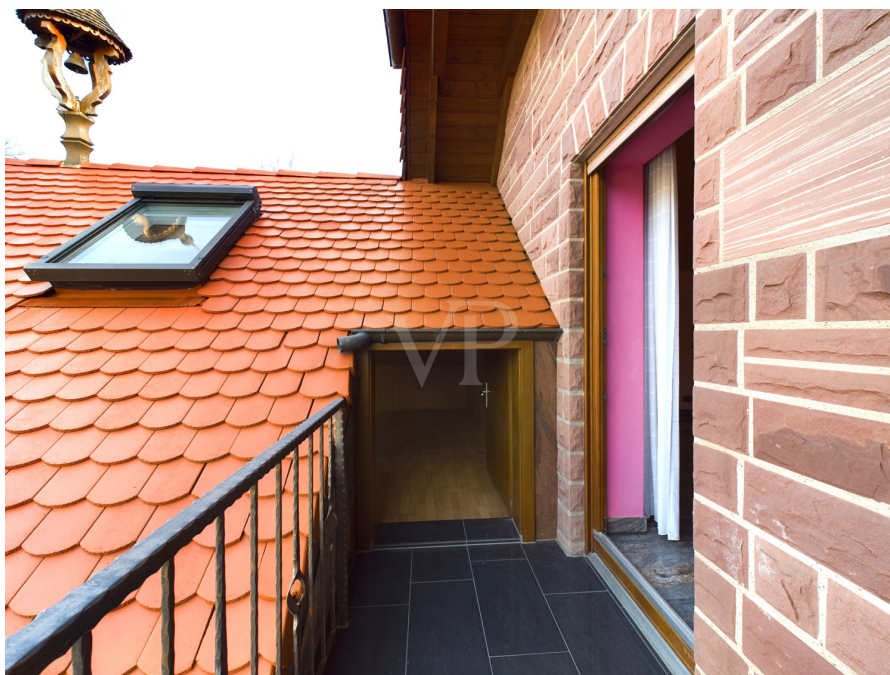
Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

The property



Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

A first impression

In traumhafter Hanglage am Rande von Laufach-Hain, auch bekannt als Tor zum Spessart, wurde im Jahr 1995 dieses einmalige Landhaus erbaut. Die äußerst solide Bauweise, welche sich bereits von Außen erahnen lässt, wird im Inneren in Gänze bestätigt. Durch die elegant geschwungene Haustür mit Säulenüberdachung betreten Sie Ihr neues Zuhause. Hier erwartet Sie ein Gäste-WC, ein Hauswirtschaftsraum/Büro und eine Abstellkammer, welche mit dunklen Granitboden ausgestattet sind. Von dort gelangen Sie auch direkt in den gemütlichen Wohn- und Essbereich mit einem charmanten Kachelofen als Blickfang. Das Herzstück des Hauses ist zweifellos die beeindruckende Galerie, welche der Architektur eine besondere Note verleiht. Ein großes Panoramafenster und eine Balkonschiebetür öffnen den Raum zum nach süd-west ausgerichteten Balkon. Die ebenfalls angrenzende Landhaus-Einbauküche bietet viel Raum zur Entfaltung Ihrer kulinarischen Genüsse. Über eine geschwungene Treppe im Wohnzimmer erreichen Sie das Dachgeschoss mit seiner Galerie, dessen halbrundes Fenster architektonisch reizvoll gestaltet ist. Hier befinden sich drei Schlafzimmer und das Masterbad, welches mit einer großzügigen Dusche, einer Körperformbadewanne und einem Doppelwaschbecken keine Wünsche offen lässt. Das Obergeschoss wird durch drei Balkone aufgewertet, die seinen Bewohnern viel individuellen Platz zum verweilen bieten. Im Untergeschoss, von "Extraklasse", welches keinesfalls als "Keller" zu bezeichnen ist, finden Sie die Haustechnik, eine Waschküche sowie drei getrennte Lagerräume. Zusätzlich beherbergt das Untergeschoss eine 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Zugang über eine Außentreppe. Diese punktet mit einem Wohnzimmer mit Kaminofen, sowie einer Einbauküche und dem großzügigen Tageslichtbadezimmer. Der teilüberdachte Außenbereich bietet einen weiteren Rückzugsort, während der terrassierte Garten mit viel ebenen Flächen und hochgewachsenen Pflanzen für Privatsphäre sorgt. Abgerundet wird das Angebot durch eine Doppelgarage mit dahinterliegenden Holzlagerraum für die Kamine, die zudem einen direkten Zugang zum Wohnhaus, sowie zum Garten bietet. Sie haben Interesse diese vielversprechende Investition mit viel Potenzial und Charme besser kennen zu lernen? Das von Poll Team Aschaffenburg freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Details of amenities

- + erstklassige Bauqualität
- + Hanglage
- + Garten auf zwei Ebenen
- + 4 Balkone größtenteils überdacht
- + große Gartenterrasse
- + Fußbodenheizung
- + elektrische Rollläden
- + Kachelofen im Erdgeschoss
- + Kaminofen im Untergeschoss/Einlieger
- + Ganitböden

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

All about the location

Idylle im Spessart Willkommen in Laufach/Hain, einem malerischen Ort im Herzen des Spessarts. Diese charmante Gemeinde bietet eine harmonische Verbindung aus ländlicher Ruhe und moderner Lebensqualität. Gelegen inmitten üppiger Wälder und sanfter Hügel, ist Laufach/Hain ein Ort, der natürliche Schönheit und eine freundliche Gemeinschaft vereint. + Naturnahes Wohnen + Gute Anbindung zur A3 + Infrastruktur und Versorgung

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 161.22 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Alexander Rauh

Sandgasse 42 Aschaffenburg
E-Mail: aschaffenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com