

Laufach / Hain im Spessart

# In ruhiger Lage vor den Toren des Spessarts

Objektnummer: 24007008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 645.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 787 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Auf einen Blick

Objektnummer	24007008
Wohnfläche	ca. 230 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1995
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	645.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	161.22 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.04.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie





Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Die Immobilie



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Ein erster Eindruck

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!

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Ausstattung und Details

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

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Alles zum Standort

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



Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.4.2034. Endenergieverbrauch beträgt 161.22 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Alexander Rauh

---

Sandgasse 42 Aschaffenburg  
E-Mail: [aschaffenburg@von-poll.com](mailto:aschaffenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)