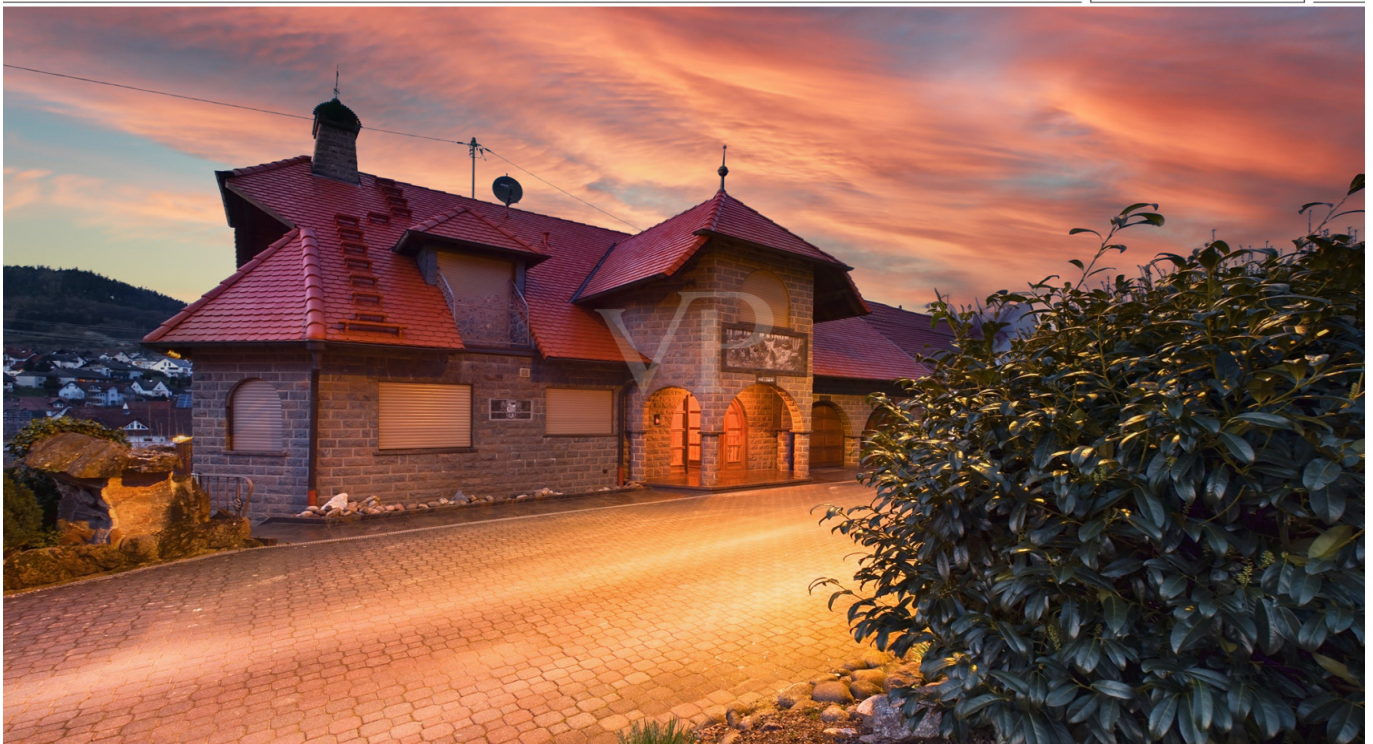


Laufach / Hain im Spessart

# In ruhiger Lage vor den Toren des Spessarts

CODE DU BIEN: 24007008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 645.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 787 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

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

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24007008
Surface habitable	ca. 230 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pavillon
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	8
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1995
Place de stationnement	1 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	645.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	161.22 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	05.04.2034	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide		

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



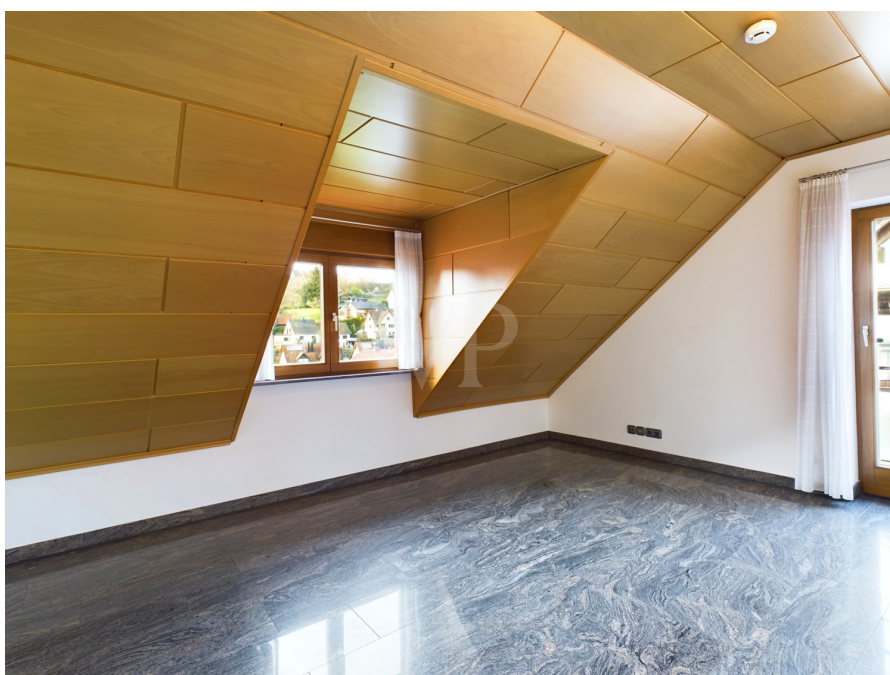
CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété





CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## La propriété



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Une première 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!

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Tout sur l'emplacement

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



CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

## Contact

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

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)