Laufach / Hain im Spessart

In ruhiger Lage vor den Toren des Spessarts

??????? ????????: 24007008

???? ??????: 645.000 EUR • ?????????: ca. 230 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 787 m²

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ??? ?????

??????? ????????	24007008
?????????	ca. 230 m²
????? ??????	????????????? ?????
?????????? ???	??????? ?? ?? ???????
???????	8
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1995
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	645.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 0 m²
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?????????? ????????

????????? ?????????	?????????? ????????
???? ?????????	OEL
?????????? ????????????? ?????? ???	05.04.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	161.22 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	F

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?? ???????

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

??????

Flur
2.14 m²
Küche
5.48 m²
Wohnzimmer
25.15 m²
13.64 m²
Flur
3.24 m²
Badezimmer
5.63 m²
Flur
3.50 m²
Mehrzweckraum
9.81 m²
3.87 m²
Heizungskeller
17.68 m²
Flur
20.26 m²
11.67 m²
12.83 m²
8.93 m²
Stock -1

???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

??? ????? ????????

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!

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

??? ??? ??? ?????????

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

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com