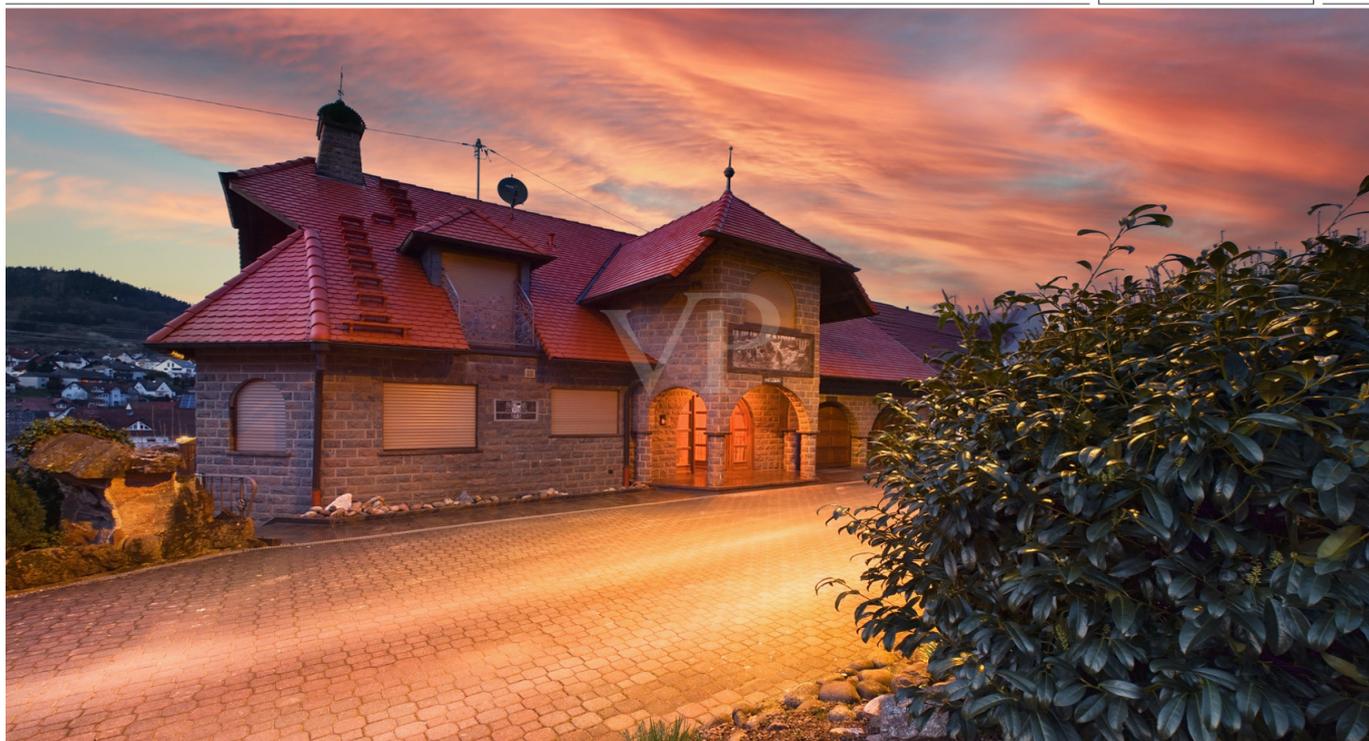


Laufach / Hain im Spessart

In ruhiger Lage vor den Toren des Spessarts

VP azonosító: 24007008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 645.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 230 m² • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 787 m²

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Áttekintés

VP azonosító	24007008
Hasznos lakótér	ca. 230 m ²
Tet? formája	Csonka kontyter?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	8
Hálósobák	4
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1995
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	645.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision betr?gt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

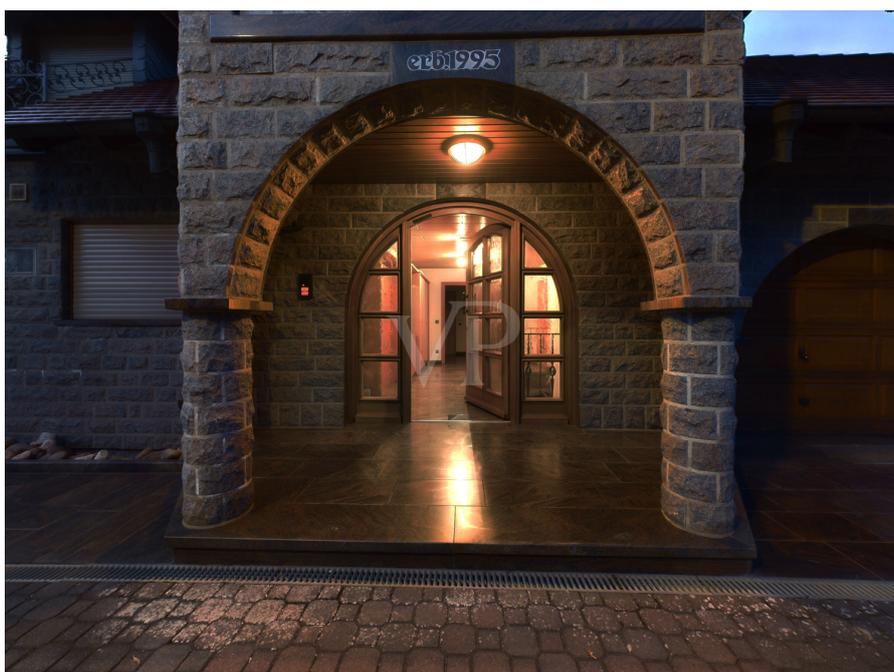
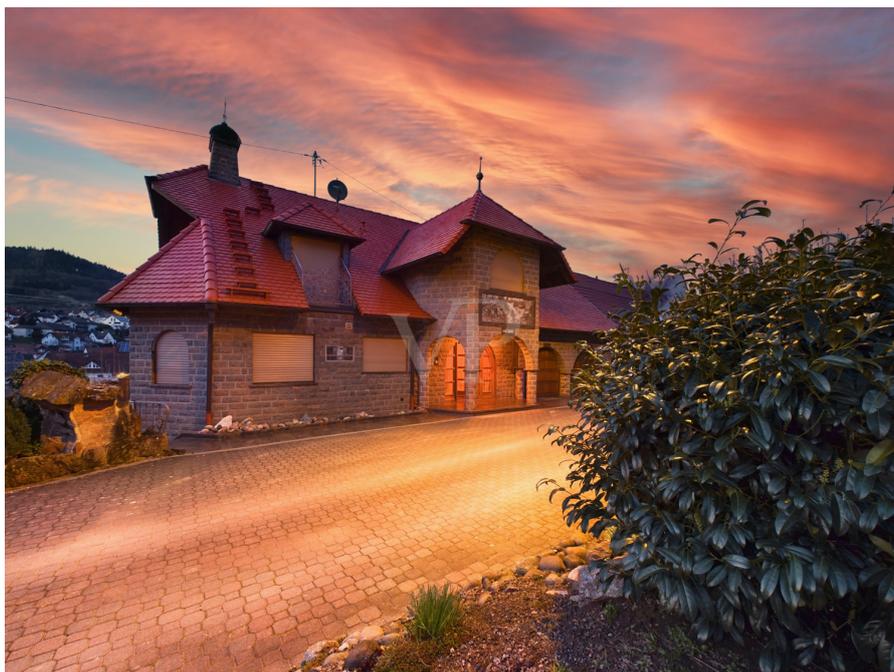
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	OEL	Végső energiafogyasztás	161.22 kWh/m ² a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	05.04.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Energiaforrás	Olaj		

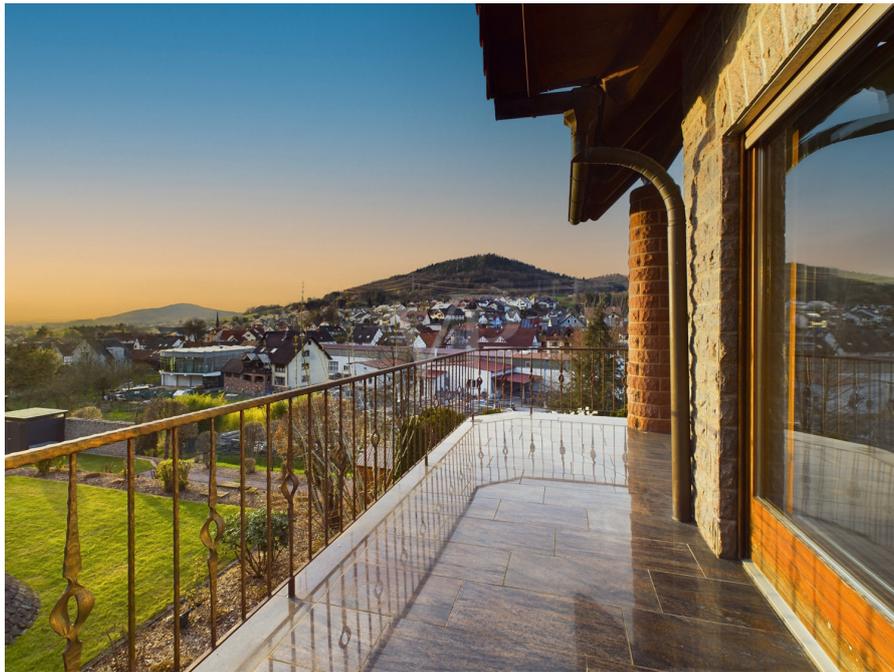
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



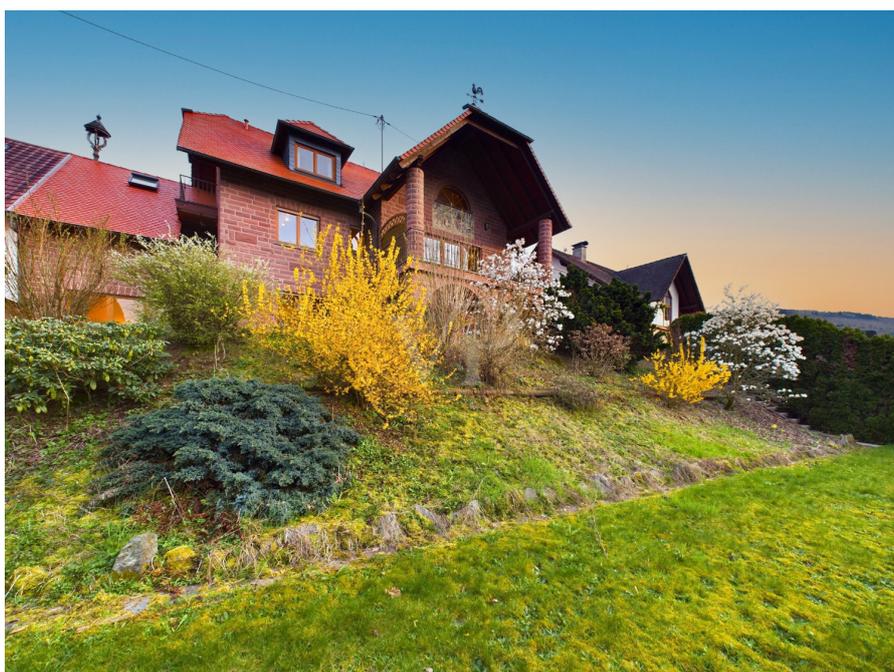
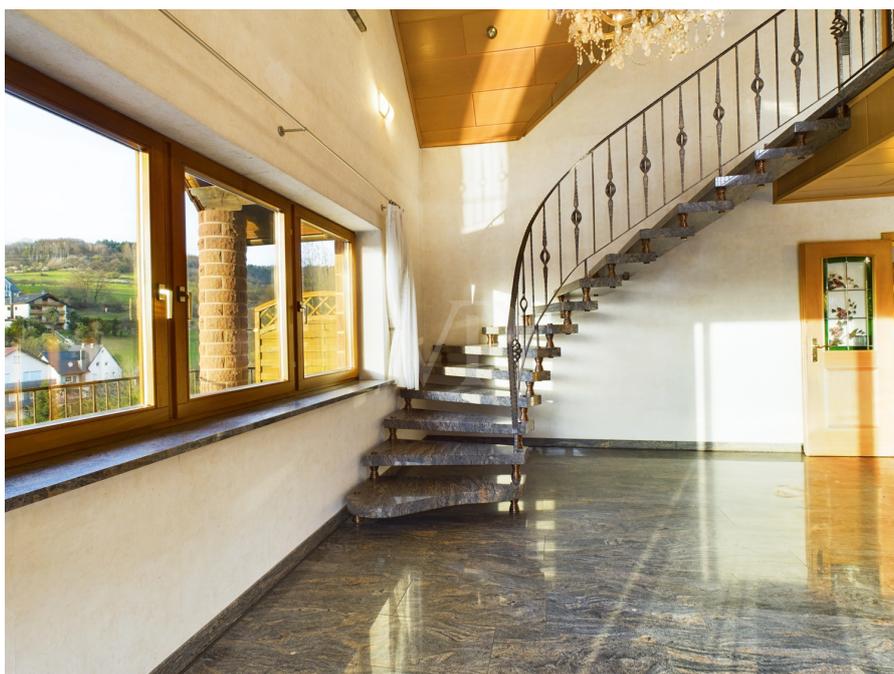
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



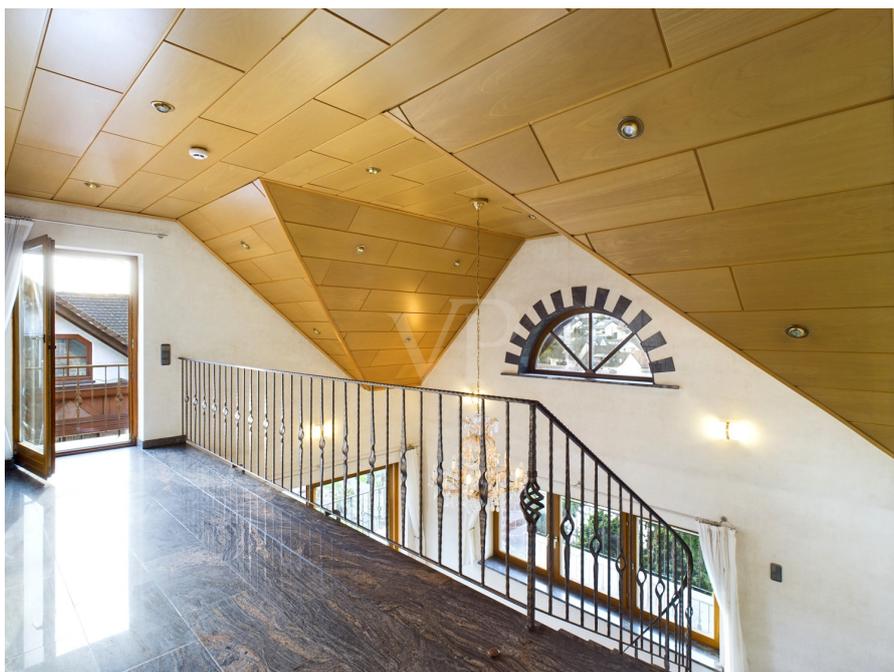
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



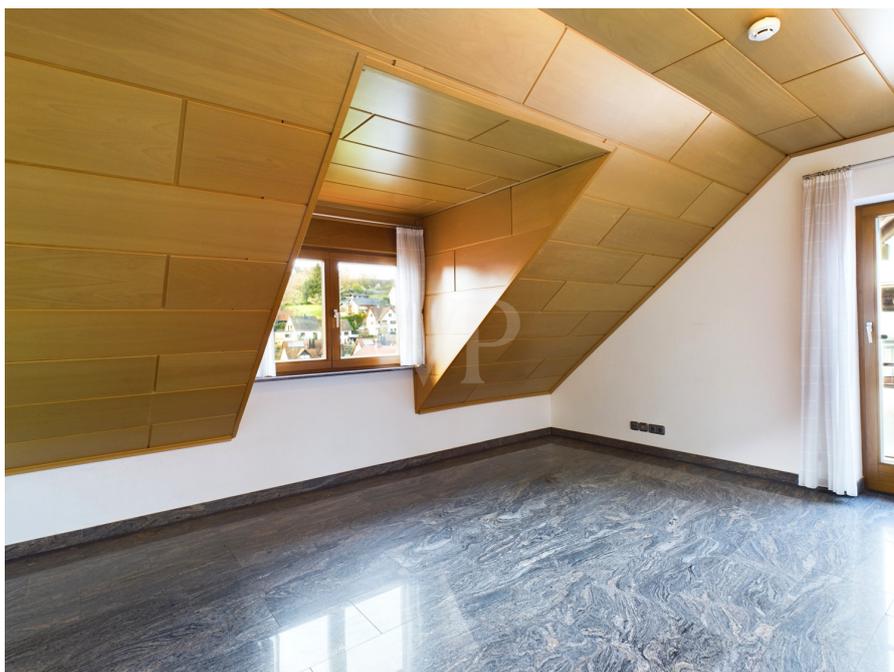
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



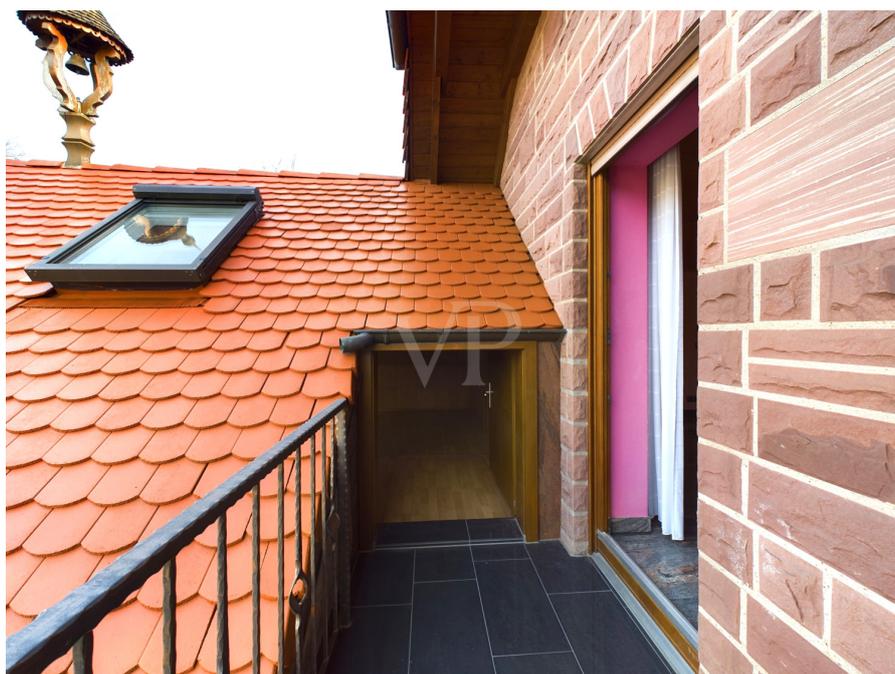
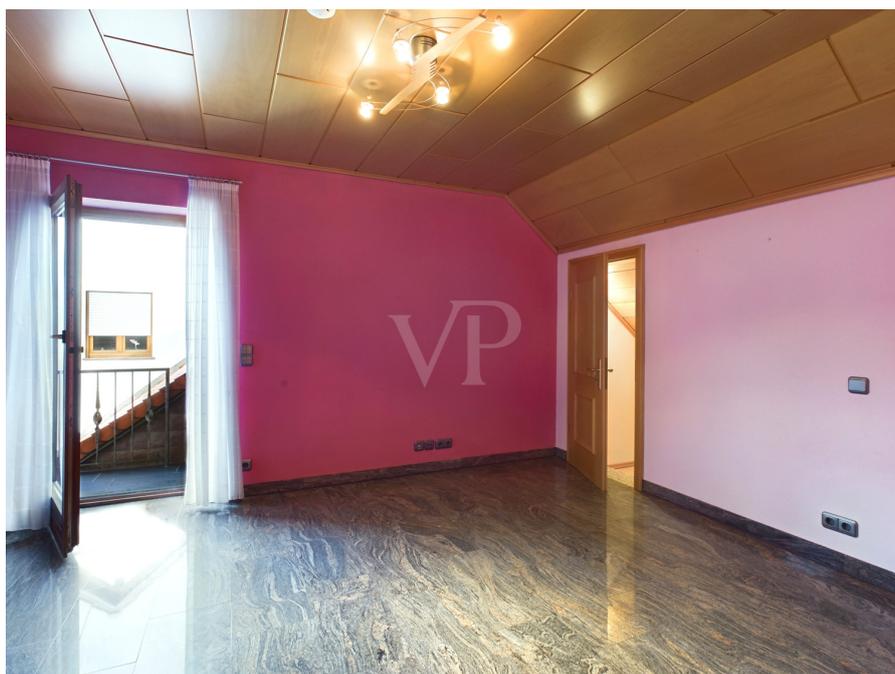
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



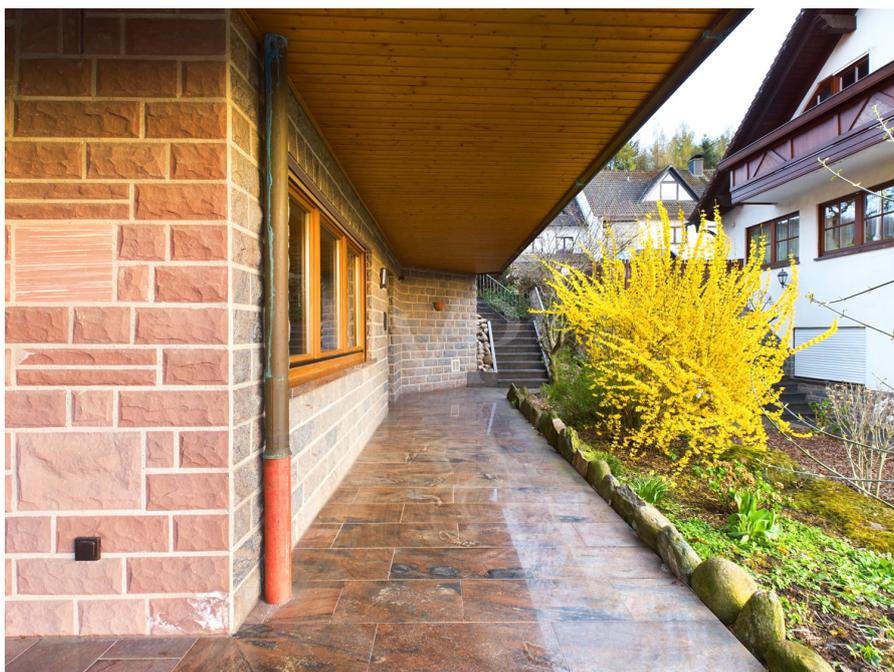
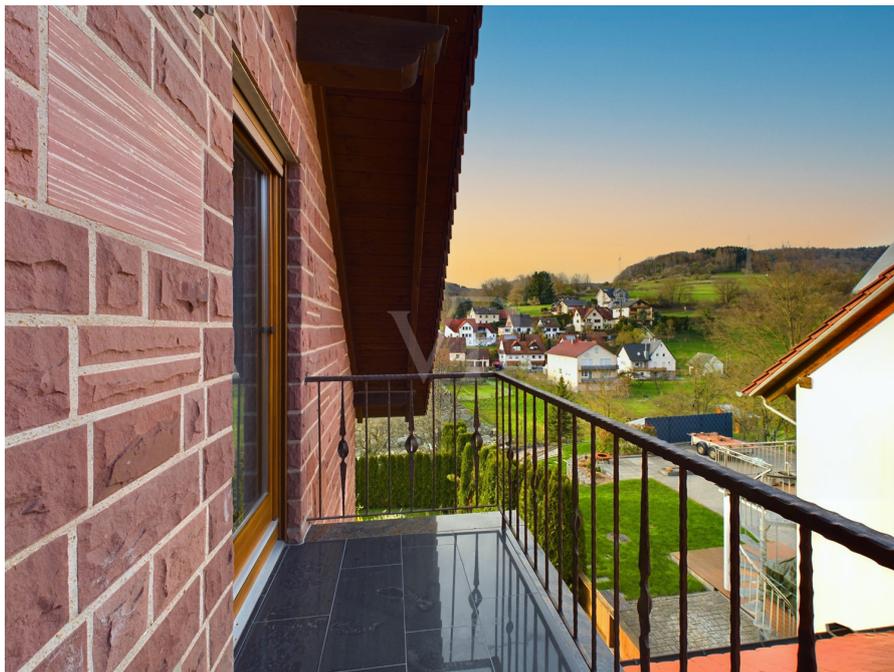
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



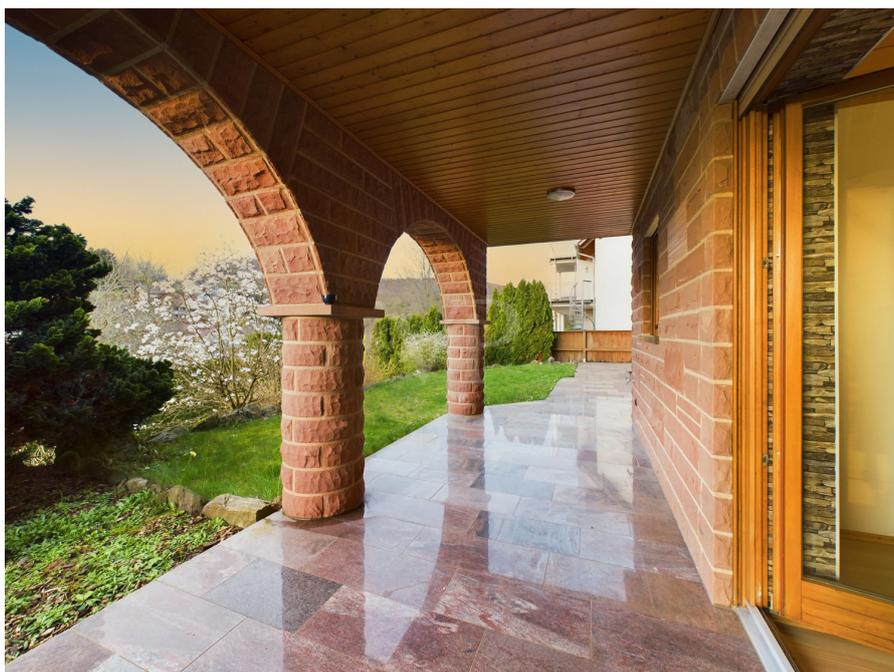
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



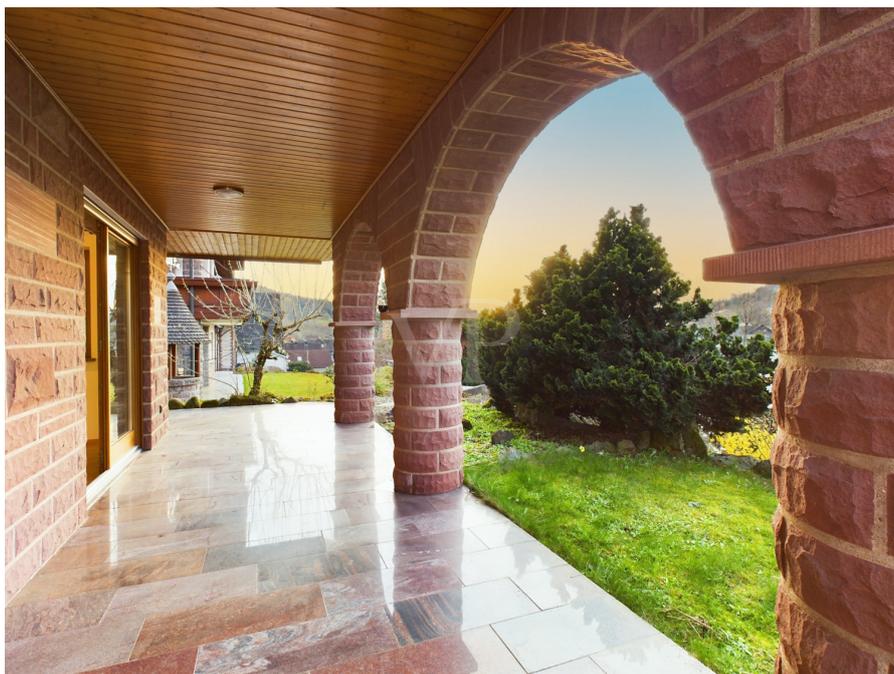
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



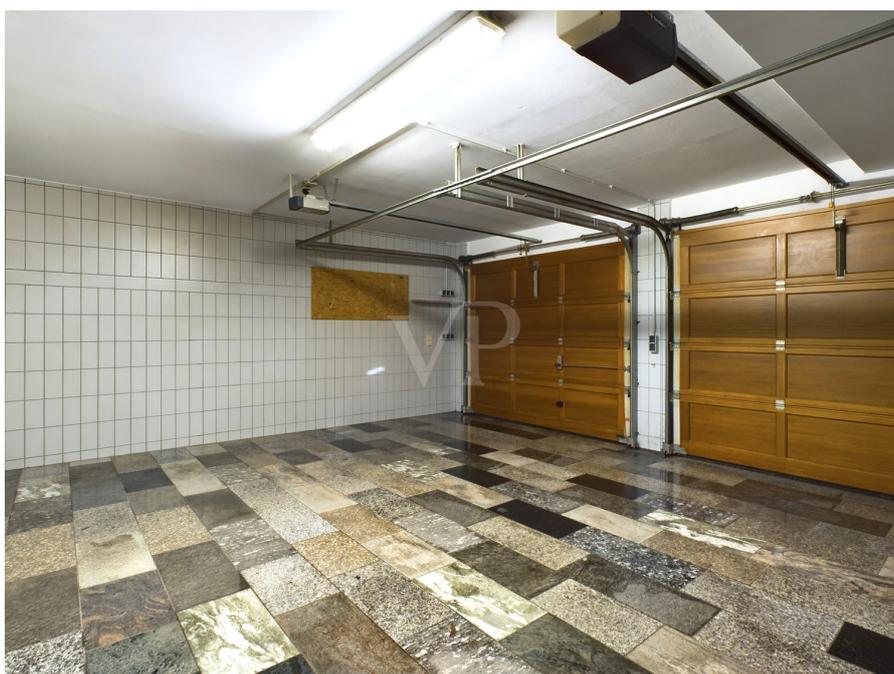
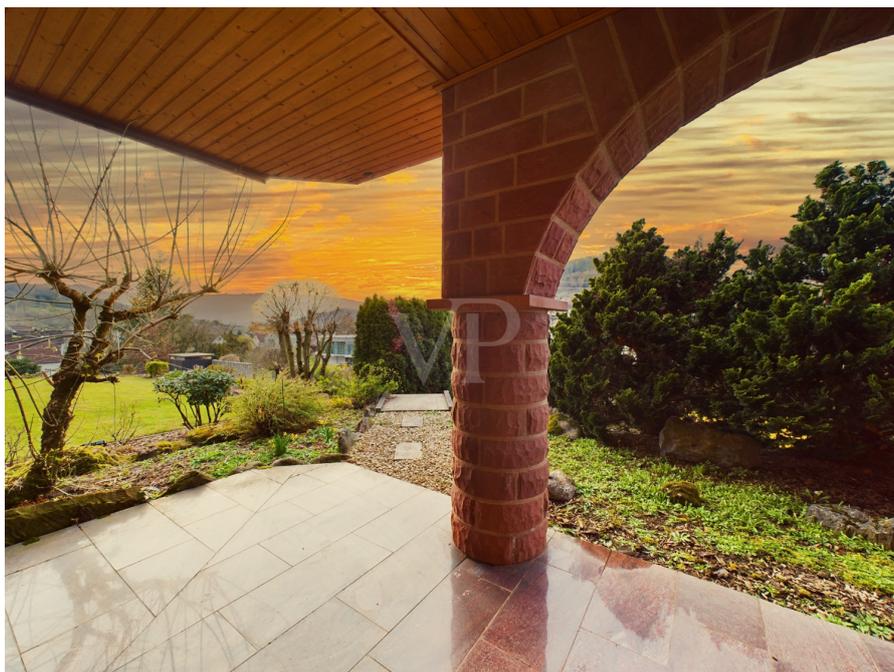
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



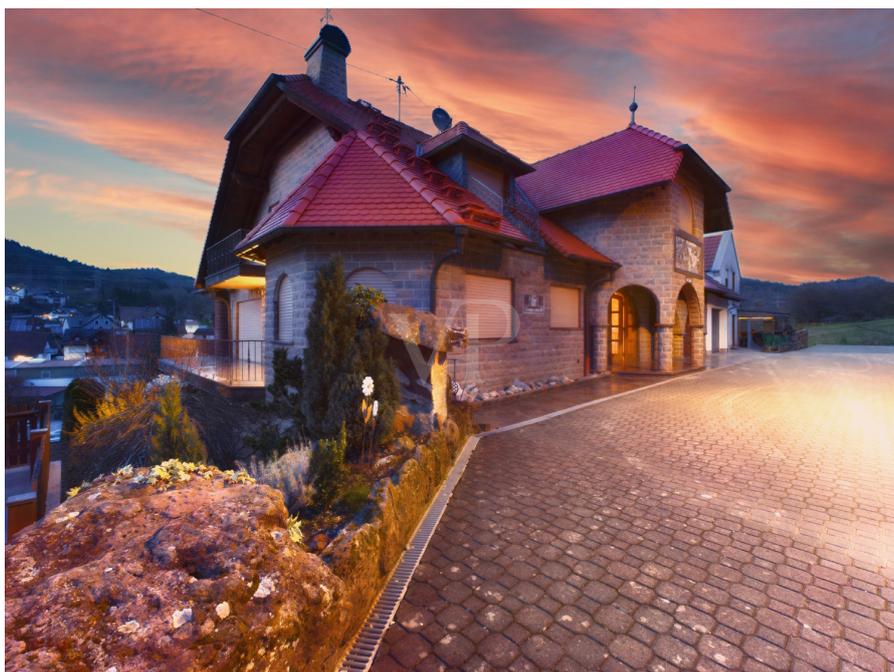
VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az ingatlan



VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Minden a helyszínr?!

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

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 24007008 - 63846 Laufach / Hain im Spessart

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Alexander Rauh

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com