

Exposé

Reihenhaus in Laufach

Ihr neues Zuhause: Reihenmittelhaus mit Garten in der Wohnanlage "Spessart"



Objekt-Nr. OM-309926

Reihenhaus

Verkauf: **330.000 €**

Ansprechpartner:
Tobias Wölf

Am Katzenrain 4
63846 Laufach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	235,00 m ²	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	117,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	90,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Reihenmittelhaus befindet sich in der familienfreundlichen Wohnanlage "Spessart" im idyllischen Laufacher Ortsteil Frohnhofen. Das Haus wurde 1973 erbaut, besticht durch seine ruhige Lage und verfügt über einen ansprechenden Vorgarten sowie einen großen Garten hinter dem Haus.

Als Eigentümer genießen Sie exklusiven Zugang zu den Annehmlichkeiten der Wohnanlage, wie einem Schwimmbad, einer Sauna und einem Hausmeisterdienst.

Ein weitläufiger Garten mit Terrasse in bevorzugter Südwestlage lädt zum Entspannen und Genießen ein. Der praktische Schuppen im Garten bietet zusätzlichen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder.

Im Erdgeschoss erstreckt sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Licht und Raum für individuelle Gestaltung. Ein separater Raum ist für die Küche vorgesehen, zusätzlich bietet ein Abstellraum die Möglichkeit für den Ausbau zu einem Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer, von denen zwei über einen direkten Zugang zum Balkon verfügen. Neben einem Badezimmer ist ein separates WC vorhanden.

Das Haus verfügt über ein voll unterkellertes Untergeschoss mit insgesamt drei Räumen, die über Waschbecken und Waschmaschinenanschlüsse verfügen.

Ein großer, beheizter Hobbyraum mit Zugang zum Garten sowie ein weiteres separates WC bieten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

Zum Haus gehören außerdem zwei Garagen, die Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Vor den Garagen besteht zudem die Möglichkeit, weitere Fahrzeuge abzustellen.

Ausstattung

Das Objekt befindet sich aufgrund des Alters in einem renovierungsbedürftigen Zustand.

Aufgrund fortlaufender technischer Modernisierungen sind wesentliche Bereiche nachweislich instandgesetzt und entsprechen den aktuellen Anforderungen.

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

1995: Flachdachsanierung mit Herstellung eines geneigten Dachstuhls aus Holz und durchgehend isolierter Trapezblech-Abdeckung

2006: Erneuerung der Haustür mit Wärmeschutz-Isolierglas und VSG-Sicherheitsglas

2011: Erneuerung der Fenster und Türen mit 3-fach-Verglasung

2020: Erneuerung der Ölzentralheizung mit Brennwerttechnik für die gesamte Wohnanlage

Aktuell laufende Maßnahmen:

Rückbau bestehender Teppichböden und Entfernung der Klebereste.

Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Sonstiges

Ein Energiebedarfsausweis wird derzeit erstellt und das Exposé wird in Kürze entsprechend aktualisiert.

Das Objekt wird privat veräußert und ist provisionsfrei.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine bitten wir um Kontaktaufnahme.

Lage

Das Haus liegt im ruhigen Laufacher Ortsteil Frohnhofen, umgeben von herrlicher Natur. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten mit zahlreichen Wanderwegen und Radstrecken.

Besonders familienfreundlich: Frohnhofen verfügt über drei Spielplätze und einen Bolzplatz, die nur einen kurzen Spaziergang entfernt sind.

Durch die kurze Entfernung zur A3 ist die Verkehrsanbindung hervorragend: In nur 15 Minuten erreichen Sie Aschaffenburg, während Frankfurt und Würzburg in etwa 45 Minuten erreichbar sind.

Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs – darunter Bäcker, Metzger, Super- und Drogeriemärkte, Ärzte und Apotheken – sind in nur 10 Minuten zu erreichen.

Der öffentliche Nahverkehr bietet unter der Woche stündliche Busverbindungen sowie einen nahegelegenen Bahnhof mit Anschluss an den ICE in Aschaffenburg.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



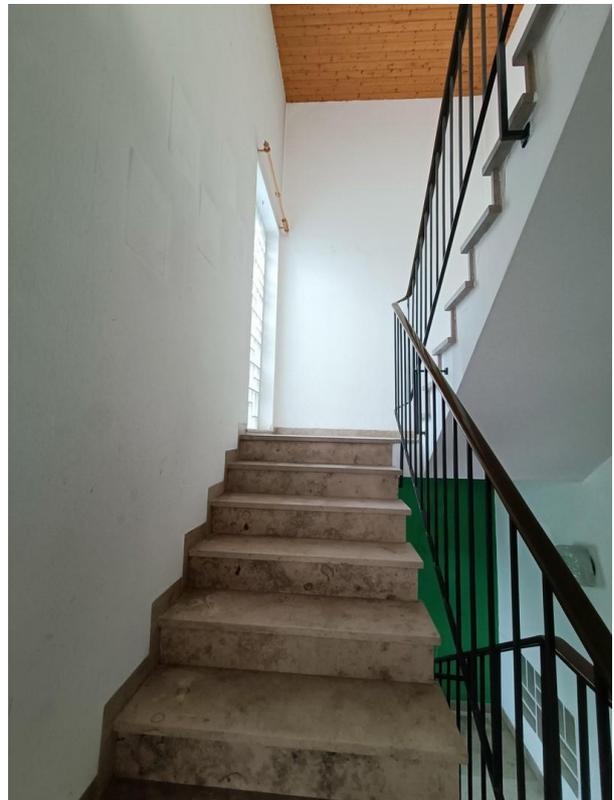
Exposé - Galerie



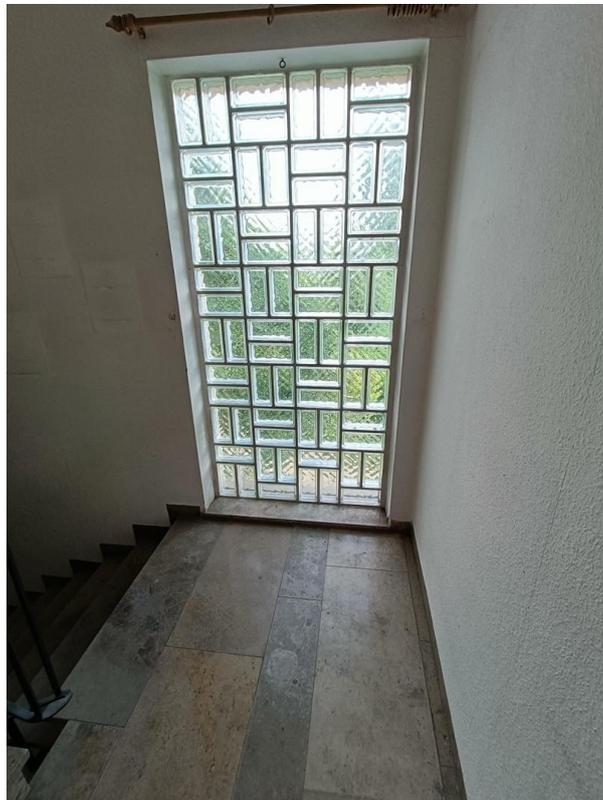
Exposé - Galerie



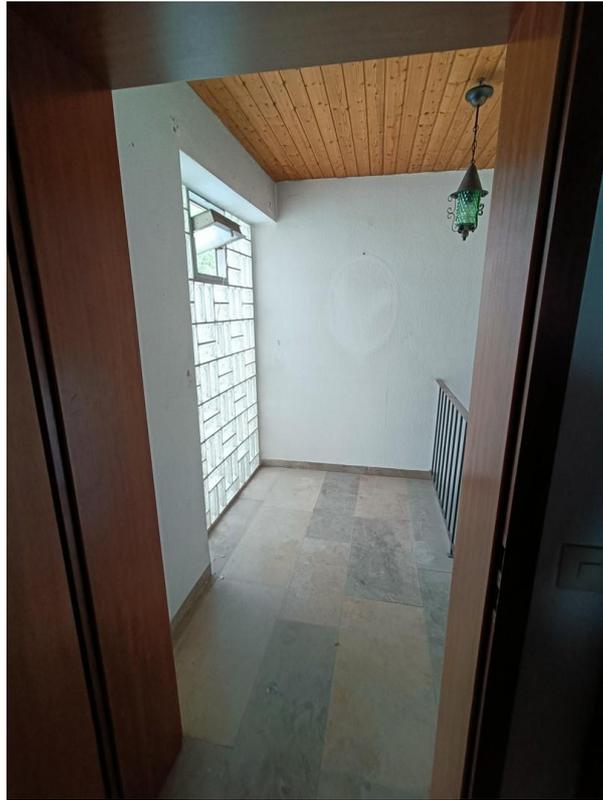
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



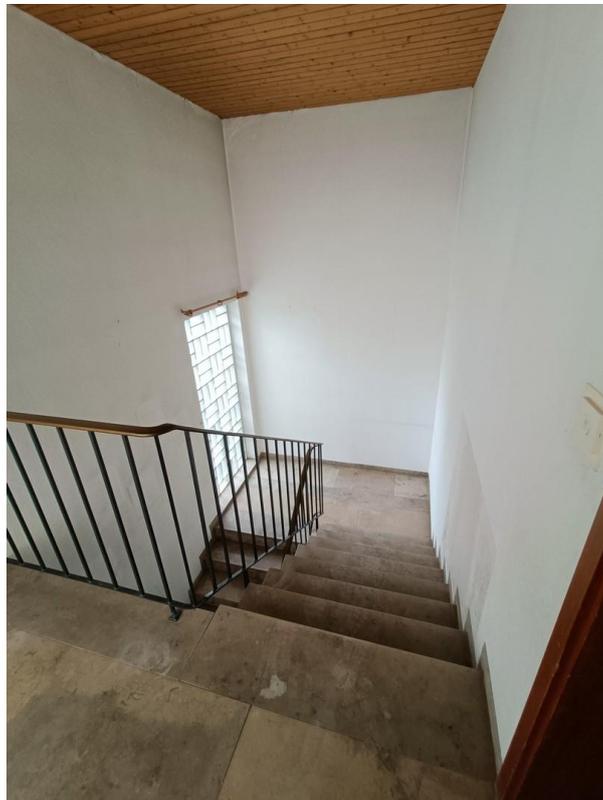
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



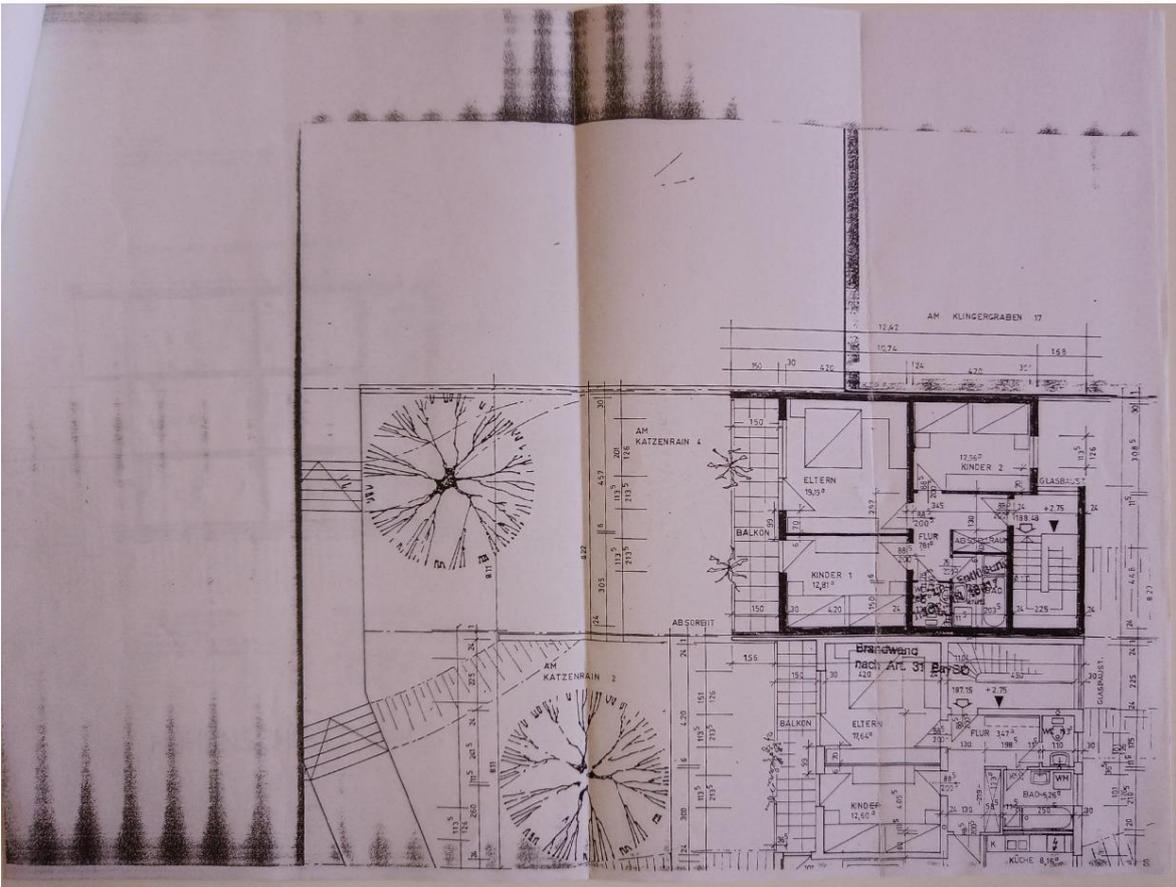
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

