



## Familienfreundliches Reihenmittelhaus in ruhiger Lage mit Garage



Objekt: 154-JF | 63846 Laufach / Frohnhofen

ImmoNr	154-JF	Regionaler Zusatz	Frohnhofen
PLZ	63846	Kaufpreis	297.000,00 €
Ort	Laufach / Frohnhofen	Außen-Provision	zuzüglich 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

### Ihre Ansprechpartnerin

Jessica Faust | Faust & Kraus Immobilien | Brühlweg 5 | 63768 Hösbach  
T 06021 5837929 | M 0176 82197539  
faust@faustundkraus.de | www.faustundkraus.de



## Daten

### Preise

**Kaufpreis**

297.000,00 €

**Außen-Provision**

zuzüglich 3,57% Käuferprovision inkl. MwSt.

### Flächen

**Wohnfläche**

ca. 122 m<sup>2</sup>

**Nutzfläche**

ca. 90 m<sup>2</sup>

**Anzahl Zimmer**

4

**Anzahl Schlafzimmer**

3

**Anzahl Badezimmer**

1

**Grundstücksgröße**

ca. 235 m<sup>2</sup>

**Anzahl sep. WC**

2

### Verwaltung

**Verfügbar ab**

ab sofort

### Ausstattung

**Heizungsart**

Fernwärme

**Stellplätze**

2 Garagen

**Terrasse**

Ja

**Balkon**

Ja

### Zustand

**Baujahr**

1973

**Zustand**

Renovierungsbedürftig

**Energieausweis**

Bedarfsausweis

**Endenergiebedarf**

182 kWh/(m<sup>2</sup>a)

**Energieausweis gültig bis**

16.09.2034

**Baujahr lt. Energieausweis**

1973

**wesentlicher Energieträger**

Fernwärme



## Beschreibung

Dieses charmante Reihemittelhaus aus dem Jahr 1973 präsentiert sich als die ideale Grundlage, um Ihre ganz persönlichen Wohnträume zu verwirklichen.

Das Haus verfügt über insgesamt 4 geräumige Zimmer, die sich auf zwei Etagen verteilen. Im Erdgeschoss finden Sie einen einladenden Wohnbereich, der durch seine Helligkeit beeindruckt. Hier haben Sie ausreichend Platz, um sowohl eine gemütliche Lounge-Ecke als auch einen stilvollen Essbereich zu gestalten. Die angrenzende Küche bietet Raum für kreative Kochabende und lässt sich nach Ihren Vorstellungen modernisieren.

Im Obergeschoss erwarten Sie drei behagliche Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten bieten. Jedes Zimmer hat eine angenehme Größe und kann nach Ihren Wünschen entweder als Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer genutzt werden. Das Badezimmer im Obergeschoss ist funktionell ausgestattet und bietet Raum für eine zeitgemäße Neugestaltung.

Ein Highlight des Hauses ist der pflegeleichte Garten, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Hier können Sie den Tag bei einem Glas Wein ausklingen lassen oder gesellige Grillabende mit Familie und Freunden veranstalten.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet somit zusätzlichen Stauraum für Ihre Habseligkeiten oder Platz für Ihre kreativen Projekte, wie z.B. eine Hobbywerkstatt oder ein Fitnessraum.

Es ist wichtig zu erwähnen, dass die Immobilie renovierungsbedürftig ist. Doch genau hierin liegt die Chance: Sie können Ihre individuellen Vorstellungen und Designs voll und ganz zum Leben erwecken und das Haus nach Ihren Wünschen in einen Ort des Wohlfühlens und der Geborgenheit verwandeln.

Zum Haus gehören außerdem zwei Garagen, die Platz für Ihre Fahrzeuge bieten. Vor den Garagen besteht zudem die Möglichkeit, weitere Fahrzeuge abzustellen. Außerdem genießen Sie exklusiven Zugang zu den Annehmlichkeiten der Wohnanlage, wie einem Schwimmbad, einer Sauna und einem Hausmeisterdienst.



## Ausstattung

Besonderheit:

- exklusiver Zugang zu einem Schwimmbad und einer Sauna
- Hausmeisterdienst

Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:

- 1995: Flachdachsanieierung 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

## Lage

Das Reihemittelhaus befindet sich in der idyllischen Gemeinde Laufach, genauer gesagt im Ortsteil Frohnhofen. Eingebettet in herrliche Natur bietet die Lage eine ruhige und familienfreundliche Umgebung, die ideal für Naturliebhaber und Erholungssuchende ist. Die Region rund um Laufach ist bekannt für ihre ausgezeichneten Wander- und Radwege, die dazu einladen, die Schönheit der umliegenden Landschaft zu entdecken.

Die infrastrukturelle Anbindung ist hervorragend: Trotz der ruhigen Lage ist das Ortszentrum von Laufach mit seinen Geschäften, Schulen, Ärzten und weiteren Annehmlichkeiten schnell erreichbar. Auch die nächstgrößeren Städte wie Aschaffenburg, Würzburg und Frankfurt sind über die A3 problemlos zu erreichen, was Pendlern eine komfortable Anbindung bietet.

Zusätzlich bietet die Nähe zur Natur und die exzellente Nahversorgung in Laufach Lebensqualität auf hohem Niveau. Die Gemeinde verfügt über einen eigenen Bahnhof, der in das Netz des öffentlichen Nahverkehrs eingebunden ist.

Insgesamt verbindet die Lage des Hauses harmonisch ländliche Ruhe mit städtischer Erreichbarkeit, was sie zu einem begehrten Wohnort im Herzen Bayerns macht.



## Sonstige Angaben

Faust & Kraus Immobilien wurde exklusiv vom Eigentümer mit der Vermarktung dieser Immobilie beauftragt. Haben Sie noch Fragen oder wünschen Sie einen Besichtigungstermin? Kontaktieren Sie uns gerne direkt über das Kontaktformular.

Weitere Immobilienangebote finden Sie unter [www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de).

Wir weisen explizit darauf hin, dass alle Angaben vom Eigentümer bzw. Dritten stammen. Diese wurden von uns sorgfältig geprüft und nach bestem Wissen und Gewissen bearbeitet. Alle Angaben sind somit ohne Gewähr auf Vollständigkeit und Richtigkeit. Wir übernehmen hierfür keine Haftung.

Der Zwischenverkauf, die Zwischenvermietung, Fehler und Irrtümer bleiben uns vorbehalten.

Hinweis zum Geldwäschegesetz (GwG):

Mit dem GWG kommen Pflichten, die wir als Makler erfüllen müssen. Durch Vorzeigen und Kopieren des Personalausweises und das darauffolgende Entnehmen der benötigten Daten, wird die Identität unserer Kunden festgestellt. Zudem wird überprüft, ob der Kunde in eigenem wirtschaftlichem Interesse oder für einen Dritten handelt. Nachdem Informationen über den Geschäftszweck eingeholt wurden, werden alle Unterlagen für fünf Jahre aufgehoben.

Als Kunde sind Sie zur Erteilung entsprechender Auskünfte und Vorlage der Unterlagen oder des Ausweises verpflichtet.

Wir danken für Ihr Verständnis und Ihre Kooperation.



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Impressionen



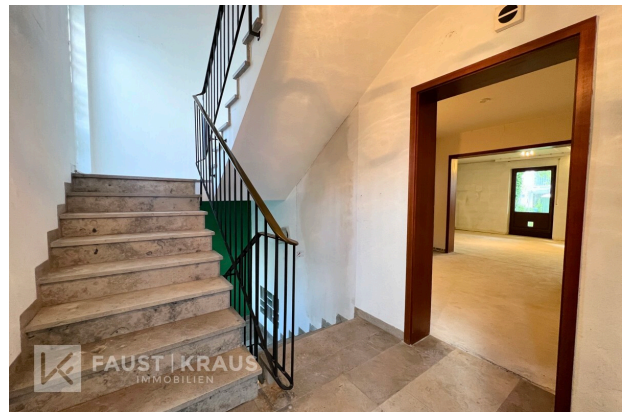
Außenansicht



Eingangstür



Garten



Hausflur



Diele



Küche



Wohnzimmer.



Abstellkammer



Flur OG



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Schlafzimmer



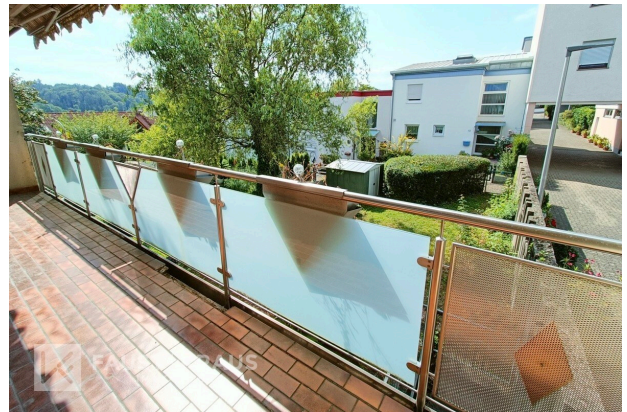
Badezimmer



Toilette



Balkon



Balkon



Keller



Keller 1





WC Keller



Keller 2



Waschküche



Garage



**FAUST | KRAUS**  
IMMOBILIEN

## Ihre Ansprechpartnerin



Frau Jessica Faust  
Faust und Kraus Immobilien  
Brühlweg 5  
63768 Hösbach

Telefon: 06021 5837929

Mobil: 0176 82197539

[faust@faustundkraus.de](mailto:faust@faustundkraus.de)  
[www.faustundkraus.de](http://www.faustundkraus.de)

### Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.