

Kapitalanlage mit Potenzial: Mehrfamilienhaus mit Anbau und großem Grundstück



ECKDATEN

Objektart: Mehrfamilienhaus
Adresse: 63846 Laufach
Baujahr: 1968
Zimmerzahl: 13
Wohnfläche (ca.): 374,52 m²
Grundstücksfläche (ca.): 1.411 m²
Balkon: ja
Terrasse: ja
Dachform: Satteldach

Kaufpreis
€ 499.900,-

> Mehrfamilienhaus

> Laufach

> 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



Objekteckdaten:

Objektart	Mehrfamilienhaus
Adresse	63846 Laufach
Baujahr	1968
Zimmerzahl	13
Wohnfläche (ca.)	374,52 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	1.411 m ²
Kaufpreis	499.900,- €
Balkon	ja
Terrasse	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Anzahl Garage / Stellplatz	6.0
Garage / Stellplatz	Anzahl 6
Garage	Anzahl 3
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	158,90 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2024-12-14
Energieausweis gültig bis	13.12.2034
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	E
Energieausweis Baujahr	1968
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Einliegerwohnung	ja
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
WC	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Teppich, Linoleum
Heizung	Zentralheizung

Befeuerung	Gas
Keller (ca.)	25,93 m ²
Zustand	gepflegt
bezugsfrei ab	sofort
Provision für Käufer	3,57 %
Provisionshinweis	Die Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

- > 374,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811954-SwXHw



Objektbeschreibung:

Die angebotene Immobilie umfasst ein großzügiges Grundstück mit einem Mehrfamilienhaus sowie einem Anbau in beehrter Wohnlage von Laufach. Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1968 errichtet und seitdem laufend gepflegt sowie instand gehalten, sodass es sich heute in einem guten und gepflegten Gesamtzustand präsentiert. Beide Gebäudeteile befinden sich in solider Bausubstanz und beherbergen insgesamt vier Wohneinheiten.

Der Zugang zum Grundstück erfolgt straßenseitig über eine Hofeinfahrt. In der Mitte des weitläufigen Areals befindet sich das Mehrfamilienhaus mit drei abgeschlossenen Wohneinheiten. Der Hauseingang ist seitlich gelegen und stufenlos über einen gepflegten Eingangsbereich erreichbar. Im Inneren verbindet ein klassisch geschnittenes Treppenhaus sämtliche Etagen vom Erdgeschoss bis ins Dachgeschoss.

Alle Wohnungen überzeugen durch durchdachte, klassische Grundrisse mit attraktiver Raumaufteilung. Im Dachgeschoss befindet sich eine 2-Zimmer-Wohnung, während die Einheiten im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss jeweils als großzügige 4-Zimmer-Wohnungen gestaltet sind. Jede Wohnung verfügt über ein Badezimmer sowie eine separate Küche. Die Erdgeschosswohnung bietet zusätzlich Zugang zum Heizungsraum sowie eine großzügige, einladende Terrasse. Im 1. Obergeschoss ergänzen ein separates WC und ein Balkon den Wohnkomfort. Derzeit ist ausschließlich die Erdgeschosswohnung vermietet.

Die Einheiten zeichnen sich durch helle, freundliche Räume und einen gepflegten Zustand aus. Großzügige Zimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und lassen individuelle Gestaltungsspielräume zu.

Im seitlichen Anbau befinden sich eine Doppelgarage mit zugehörigem Kellerraum sowie eine weitere Wohneinheit. Diese umfasst drei Zimmer, eine Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon und ist ebenfalls über die Hofeinfahrt zugänglich. Die Wohnung überzeugt durch eine offene und gut durchdachte Raumaufteilung.

Der großzügige und gepflegte Garten bietet ideale Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien - sei es im Kreise der Familie oder bei geselligen Zusammenkünften mit Freunden.

Insgesamt handelt es sich um eine Immobilie mit außergewöhnlichem Potenzial. Die Kombination aus attraktiven Wohnungsgrößen, solider Bausubstanz und gefragter Lage macht dieses Objekt zu einer langfristig interessanten Kapitalanlage - insbesondere vor dem Hintergrund begrenzter Investitionsmöglichkeiten am Immobilienmarkt.

Ausstattung:

- Wohnlage: Laufach

- Gebäude: Mehrfamilienhaus mit Anbau
- Nutzung: Renditeobjekt / Mehrgenerationenhaus
- Renditepotential: hoch
- Grundstücksfläche gesamt: ca. 1.411,00 m²
- Wohnfläche: ca. 374,52 m²
- Soll-Miete gesamt: ca. 38.850,00 EUR p.a. (Nettokalmmiete)
- Garten: Ja
- Terrasse: Ja
- Balkon: Ja
- Anzahl: 2
- Bodenbeläge: Fliesen, Linoleum, Teppichboden
- Wände: Tapete gestrichen
- Fenster: 2-fach verglast
- Rollläden: Ja
- Heizung: Gas-Zentralheizung
- Dach: Satteldach
- Verkehrsanbindung: exzellent (sämtliche Autobahnen, Busse, Bahnen und der Frankfurter Flughafen sind in wenigen Minuten erreichbar)

Die Wohnungen im Mehrfamilienhaus teilen sich wie folgt auf:

- EG: 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Terrasse, Heizungsraum ca.108,98 m² Wohnfläche
- 1. OG: 4-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon ca.118,20 m² Wohnfläche
- DG: 2-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, ca. 79,65 m² Wohnfläche

Die Fläche im Anbau teilt sich wie folgt auf:

- EG: Eine Doppelgarage und ein Kellerraum ca. 74,76 m² Nutzfläche
- 1. OG: 3-Zimmer-Wohnung mit Diele, Küche, Bad, Balkon ca. 67,70 m² Wohnfläche

Lagebeschreibung:

Die Gemeinde Laufach liegt im Nordwesten Bayerns im unterfränkischen Landkreis Aschaffenburg und überzeugt durch ihre attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Verkehrsanbindung. Eingebettet in die reizvolle Mittelgebirgslandschaft des Spessarts, befindet sich der Ort im sogenannten Vorspessart und geht in Richtung Osten in den Hochspessart über - eine Region, die für ihre weitläufigen Wälder, Hügel und hohen Freizeitwert bekannt ist.

Die nahegelegene Stadt Aschaffenburg ist in etwa 15 Minuten erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufs-, Bildungs- und Arbeitsmöglichkeiten. Über die Bundesstraße B26 sowie die Autobahn A3 besteht zudem eine schnelle Anbindung in Richtung Frankfurt am Main und Würzburg. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut: Der Bahnhof Laufach liegt an der wichtigen Bahnstrecke Frankfurt-Würzburg und gewährleistet eine bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Laufach selbst präsentiert sich als familienfreundliche Wohngemeinde mit

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



gewachsener Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie ein reges Vereinsleben sind vor Ort vorhanden. Gleichzeitig bietet die unmittelbare Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit und Erholung - ob Wandern, Radfahren oder Naturgenuss im Spessart.

Die Kombination aus ruhiger, grüner Lage und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der wirtschaftsstarke Rhein-Main-Region macht Laufach zu einem besonders attraktiven Wohnstandort.

Sonstiges:

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die Main Estate Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht, die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir, wenn Sie als natürliche Person handeln, nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten - 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.

BILDER: Aus Gründen der Ästhetik wurden u.U. manche Bilder mit Hilfe von KI optimiert.

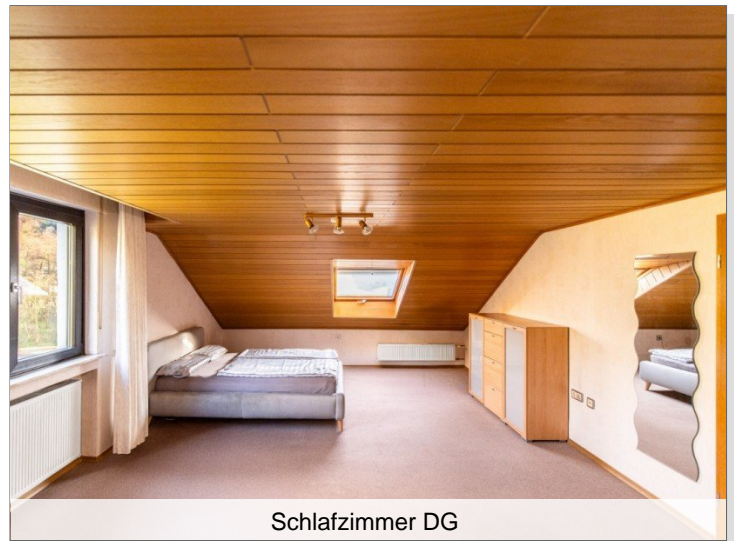
HINWEIS: Sollten mehrere Kaufzusagen zur angebotenen Immobilie / Grundstück vorliegen, hält sich der Eigentümer das Recht vor, von einem Verkaufsangebot auf ein Bieterverfahren zu wechseln.

EIGENTÜMERSERVICE: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch uns einschätzen. Unser professionelles Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektbilder:



Küche DG



Schlafzimmer DG

Eckdaten

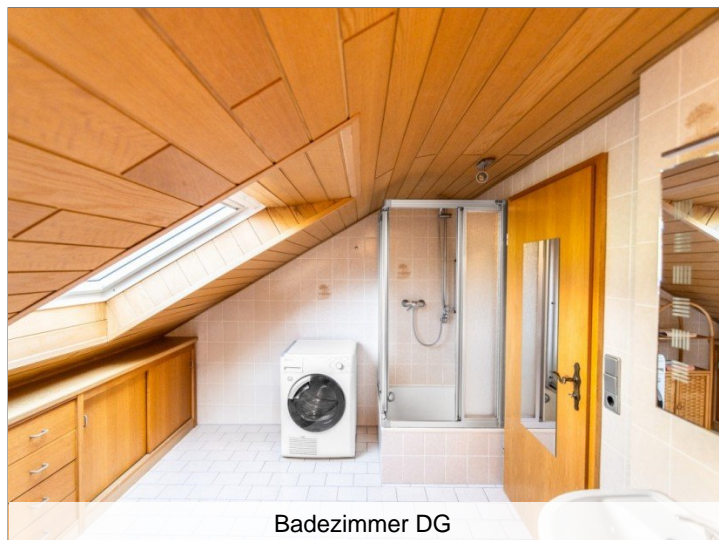
- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



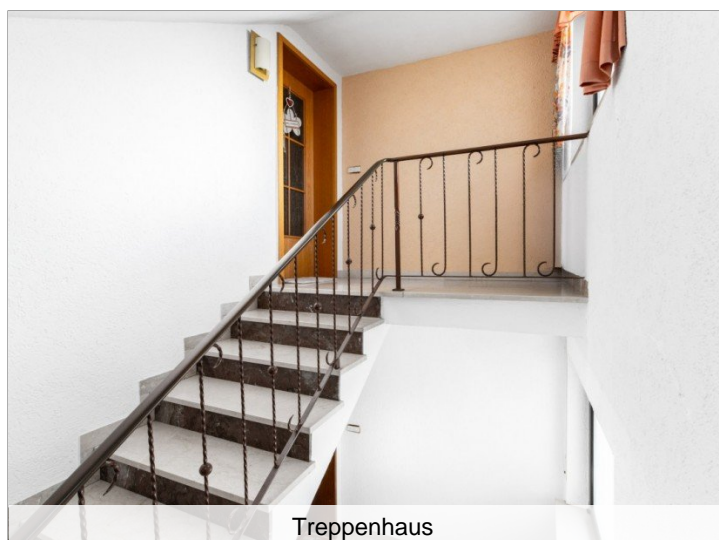
Wohnzimmer DG



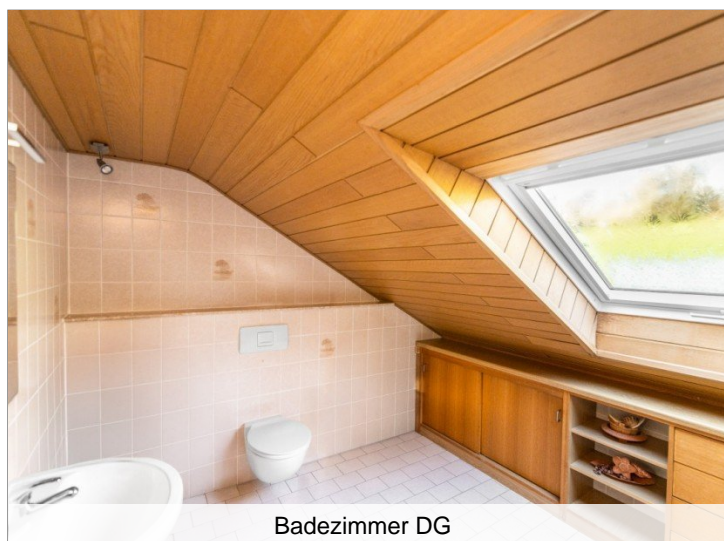
Badezimmer DG



Flur DG



Treppenhaus



Badezimmer DG



Wohnzimmer 1. OG

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



Wohnzimmer 1. OG



Arbeitszimmer 1. OG



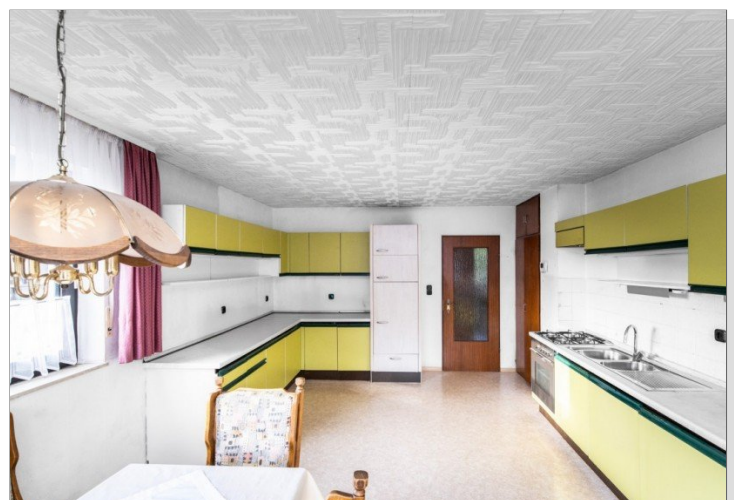
Kinderzimmer 1. OG



Flur 1. OG



Schlafzimmer 1. OG



Küche 1. OG

© Immonia GmbH - immoXXL 2026

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



Küche 1. OG



Schlafzimmer Anbau



Badezimmer 1. OG



Flur Anbau



Wohnzimmer Anbau



Kinderzimmer Anbau

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



Küche Anbau



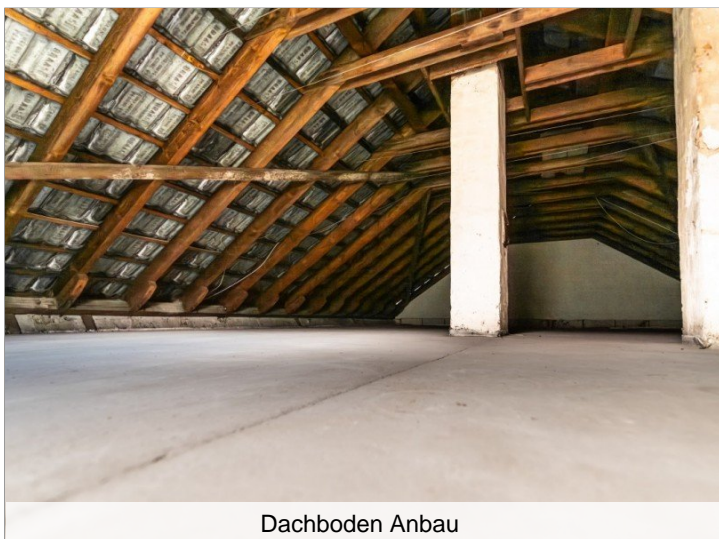
Terrasse EG



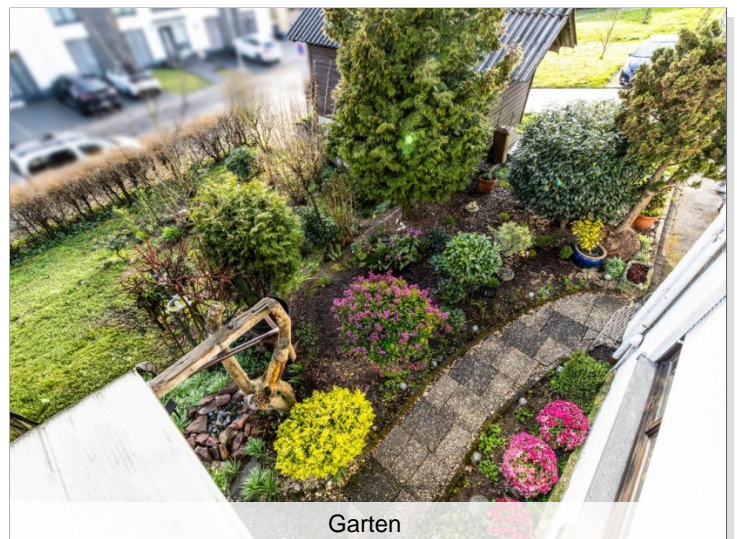
Balkon Anbau



Garten



Dachboden Anbau



Garten

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



Gartenansicht



Gartenhaus und Garage



Rückansicht



Garage



Hausansicht

Eckdaten

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

> 374,52 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 132811954-SwXHw



Balkon 1. OG



Treppenhaus



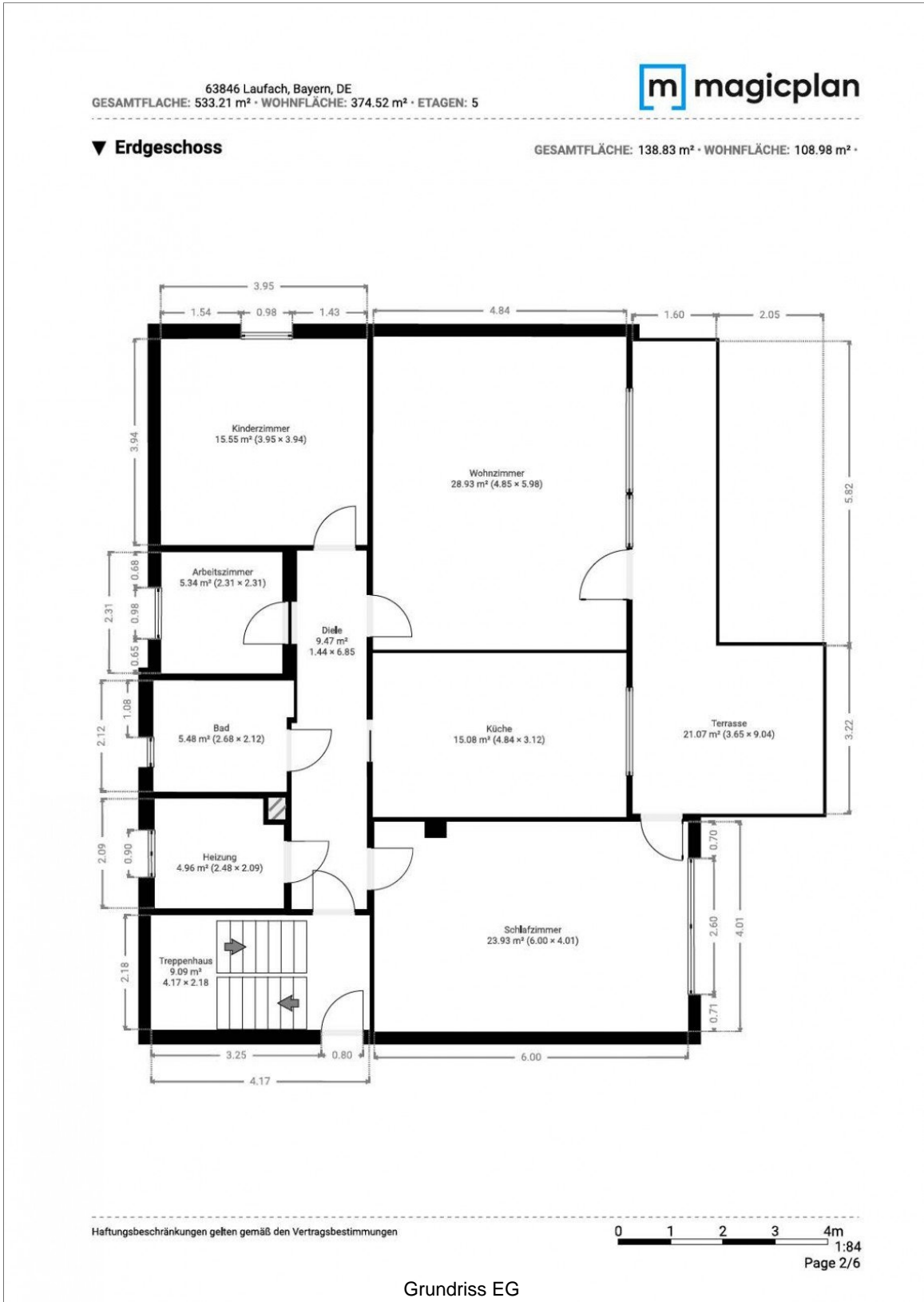
WC 1. OG



Badezimmer Anbau

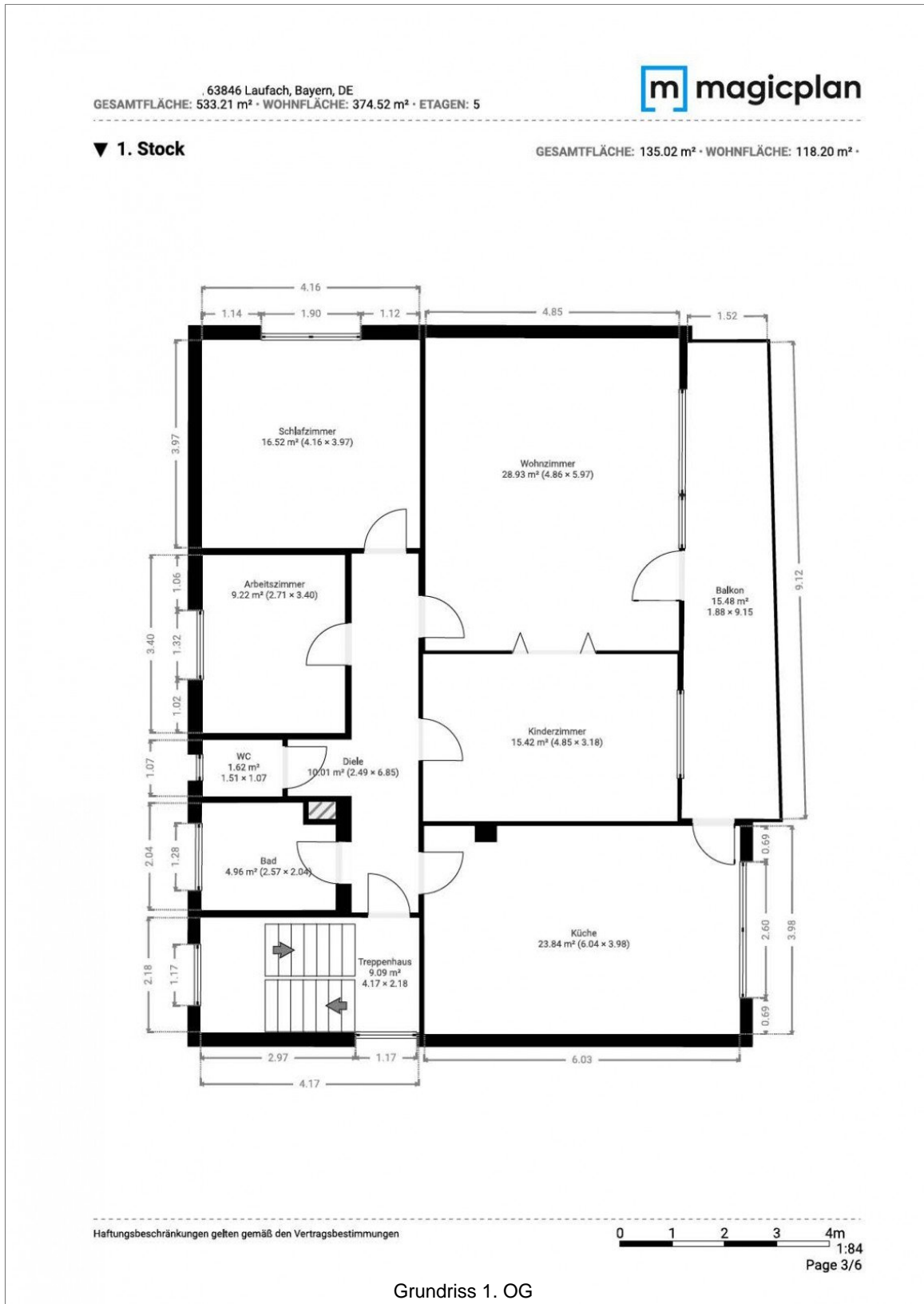
- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

- > 374,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811954-SwXHw



- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

- > 374,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811954-SwXHw



- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

- > 374,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811954-SwXHw

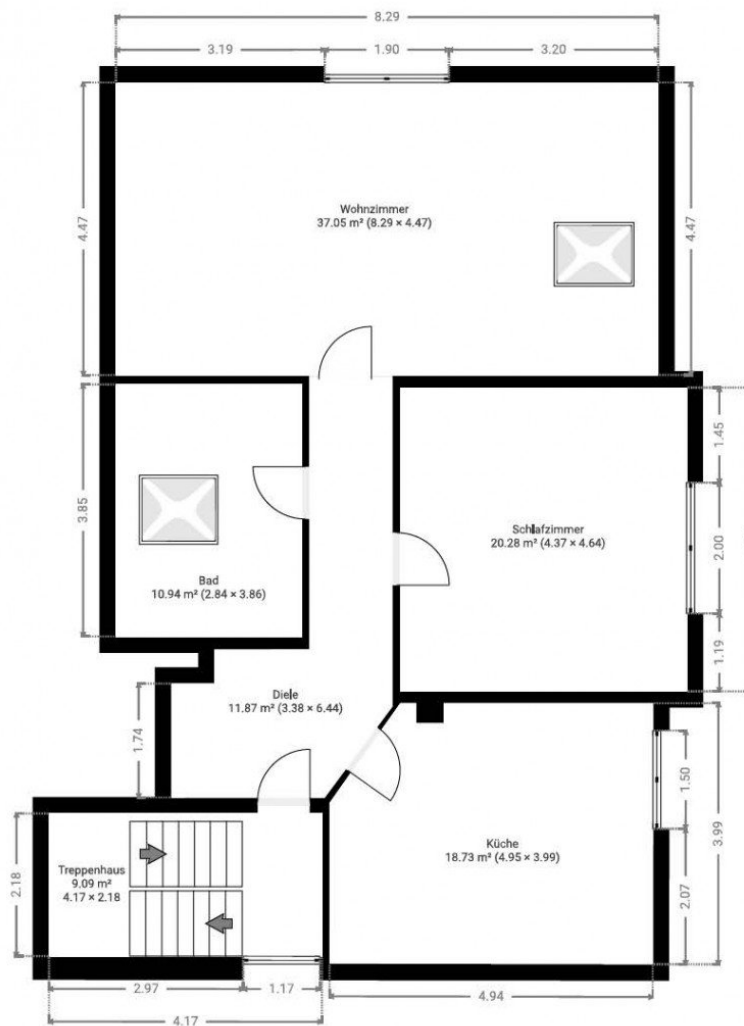


63846 Laufach, Bayern, DE
GESAMTFLÄCHE: 533.21 m² · WOHNFLÄCHE: 374.52 m² · ETAGEN: 5

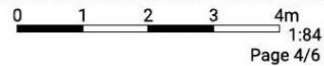


▼ Dachgeschoss

GESAMTFLÄCHE: 107.92 m² · WOHNFLÄCHE: 79.65 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



Grundriss DG

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

- > 374,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811954-SwXHw

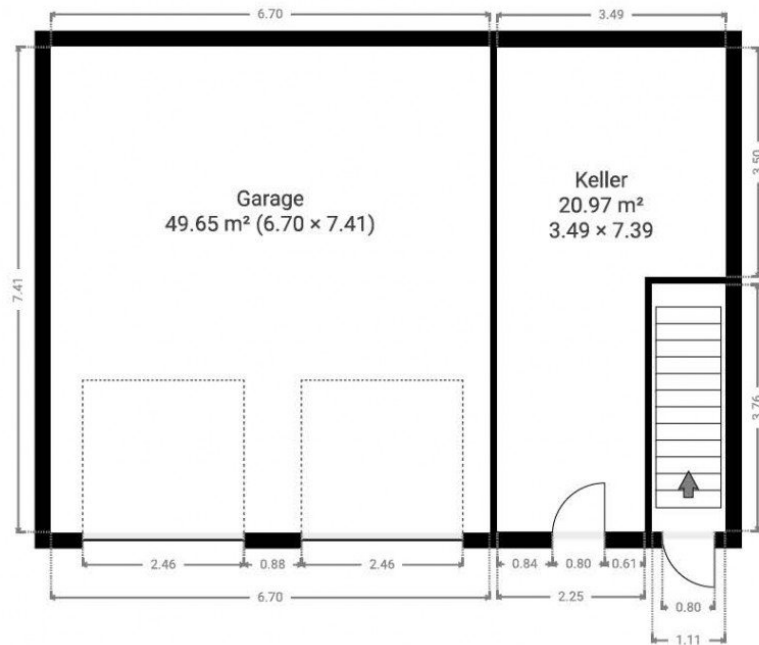


63846 Laufach, Bayern, DE
GESAMTFLÄCHE: 533.21 m² · WOHNFLÄCHE: 374.52 m² · ETAGEN: 5



▼ EG Anbau

GESAMTFLÄCHE: 74.76 m² · WOHNFLÄCHE: 0.00 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen

0 1 2 3 4m
1:84
Page 5/6

Grundriss EG Anbau

- > Mehrfamilienhaus
- > Laufach
- > 13 Zimmer

- > 374,52 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 132811954-SwXHw

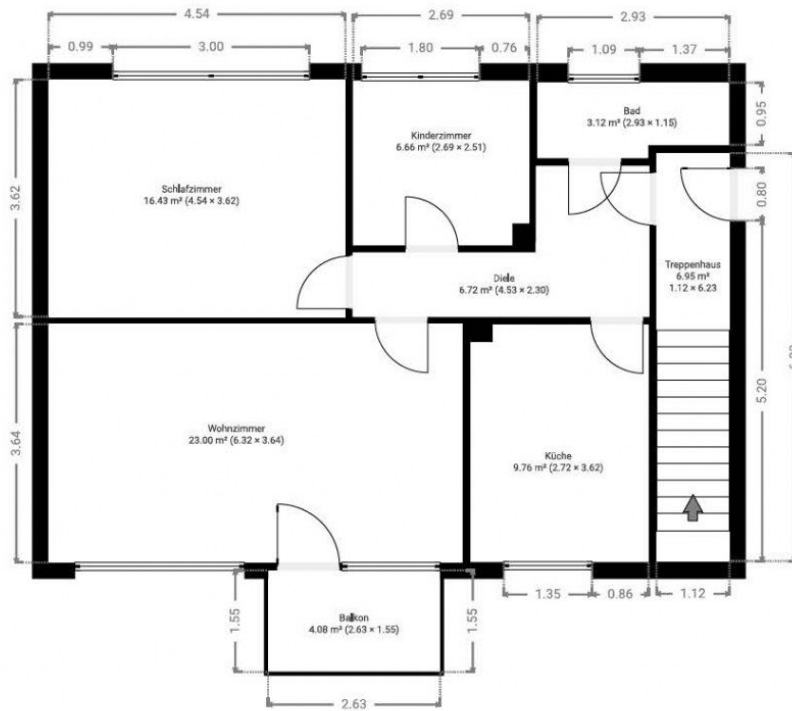


63846 Laufach, Bayern, DE
GESAMTFLÄCHE: 533.21 m² · WOHNFLÄCHE: 374.52 m² · ETAGEN: 5

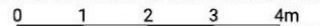


▼ OG Anbau

GESAMTFLÄCHE: 76.69 m² · WOHNFLÄCHE: 67.70 m² ·



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß den Vertragsbestimmungen



1:84
Page 6/6

Grundriss 1. OG Anbau

