

Exposé

Villa in Laufach

Mehrgenerationenhaus mit Villa Flair und schönem Garten



Objekt-Nr. OM-423595

Villa

Verkauf: **769.000 €**

Ansprechpartner:
Dr. Ulrich Kersting

63846 Laufach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	875,00 m²	Schlafzimmer	5
Etagen	3	Badezimmer	3
Zimmer	11,00	Garagen	1
Wohnfläche	286,00 m²	Carports	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	3
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die stilvolle Villa, in Laufach als Düker Villa gut bekannt, liegt idyllisch im Vorspessart auf einem 875 m² großen Grundstück und vereint geschichtsträchtige Architektur mit moderner Eleganz.

Hohe Decken, großzügige Rundbogenfenster, elegante Rundbogentüren und edle Dielenböden verleihen der Villa ihren einzigartigen Charakter. Beim Betreten empfängt Sie ein einladender Eingangsflur mit Zugang zu einem praktischen Hauswirtschaftsraum und einem Gäste-WC. Das Erdgeschoss besticht durch seinen offenen Loft-Charakter mit einer exklusiven Team7-Vollholzküche, drei lichtdurchfluteten Wohnräumen und einem Wintergarten, die miteinander durch Glasschiebetüren verbunden sind.

Über zwei Rundbogentüren gelangen Sie auf die überdachte Süd-Veranda, ideal für Sommerabende oder Familienfeiern. Über die historische Eichentreppe erreichen Sie das Obergeschoss. Zwei kleinere Räume im vorderen Teil des Flures teilen sich ein Bad mit Dusche. Durch eine attraktive Glastür abgetrennt betritt man die separate Wohnung im Obergeschoss und Dachgeschoss. Sie bietet mit großer Wohnküche, zwei Räumen, und einem Bad mit Wanne und Dusche und dem angeschlossenen Dachgeschoss viel Platz. Eine Außentreppe sorgt für zusätzliche Flexibilität für die Obergeschosswohnung und das Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss beeindruckt mit giebelhohen Decken, freiliegenden Holzbalken und sechs großen Fenstern, ideal für ein inspirierendes Dachstudio.

Der Keller, zugänglich von der Team7 Wohnküche und dem Hauswirtschaftsraum, bietet mehrere Nutzkeller, wie Waschkeller, Lagerräume und eine hochwertige Viessmann-Gas-Brennwerttherme.

Ausstattung

Naturnahe ruhige Lage

Schöner großer Garten mit viel Raum für Kinder

Garage

Großer Carport

Stellplätze im eingezäunten Hof

Gesamtes Haus unterkellert

Aufwändig gedämmtes Dach über I. OG und Dachgeschoss

Gäste WC

Dielenböden

3 Bäder

Exklusive Team7 Wohnküche im Erdgeschoss

Digitaler Heizkamin

Wintergarten mit elektrischem Raffstore

Große überdachte Veranda

Wohnküche im 1. OG

Dachstudio

Außentreppe für 1. OG und Dachstudio

Teichanlage

Zisterne mit Brunnen

Schließanlage

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Bauabschnitte und Modernisierungen der Düker Villa

Errichtung einer Landvilla, vermutlich in den 1920-iger Jahren. Heute sind von diesem ursprünglichen Haus, der Villa Croll, im Wesentlichen noch die Kellersockel aus dem Granitstein Haibacher Blaue vorhanden.

In den 1950-iger Jahren umfangreiche Umbauten des Gebäudes und großzügige Erweiterung durch die Familie Düker. Aus der Villa Croll wurde in Laufach die Düker Villa.

In den 1980-iger Jahren Renovierungen durch Einbau von Doppelfenstern, Dachausbau und Dachdämmung, Heizungserneuerung.

Ab 2000 bis 2024 umfangreiche Modernisierungen durch die Familie Kersting. Einbau neuer Fenster und vollständige Dacherneuerung einschließlich moderner Wärmedämmung mit Mehrschichten Aufbau aus Holzweichfaserplatten und Holzhartfaserplatten. Einbau neuer Elektro- und Wasserleitungen. 2003 Austausch der Ölheizung durch eine Gas-Brennwerttherme von Viessmann. Eine vollständige Übersicht über die Modernisierungen zeigt die Investitionsliste, die bei Bedarf angefordert werden kann.

Lage

Das Anwesen befindet sich in einer privilegierten Lage. In nur etwa fünf Gehminuten erreichen Sie die nächstgelegene Haltestelle des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), die eine unkomplizierte Verbindung in die umliegenden Gemeinden und die Stadt Aschaffenburg bietet. Der Bahnhof in Laufach ist ca. 15 Gehminuten entfernt und verbindet Laufach bequem mit dem Hauptbahnhof in Aschaffenburg, den Sie mit dem Zug in 9 Minuten erreichen. Nach Aschaffenburg fahren Sie mit dem Auto in 15 Minuten. Der Autobahnanschluss an die A3 ist nur etwa zehn Minuten entfernt, sodass Sie jederzeit schnellen und einfachen Zugang zu den weiter entfernten Regionen und Städten haben. Einer der weiteren Vorteile der Lage dieser Immobilie ist die Nähe zum Frankfurter Flughafen, der ca. 35 Fahrminuten entfernt liegt.

Darüber hinaus ist die Umgebung naturnah und sehr attraktiv. In ca. 200 Metern beginnen die Wälder des Spessarts. Dort finden Sie zahlreiche Ruheoasen, die zum Verweilen und Entspannen einladen. Die Gemeinde Laufach verfügt über eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, Erholungsgebieten und Grünflächen. Zudem sind verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe im Ort vorhanden.

In puncto Bildung und Wissenschaft hat die Umgebung ebenfalls einiges zu bieten. Verschiedene Bildungseinrichtungen von Kindergärten über Grund- und Mittelschule im Ort Laufach und weiterführende Schulen im Nachbarort Hösbach bis hin zu der Hochschule in Aschaffenburg sind schnell und unkompliziert zu erreichen. Auch für die medizinische Versorgung mit niedergelassenen Ärzten in Laufach und den Kliniken in Aschaffenburg, Alzenau, Würzburg und Lohr ist bestens gesorgt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Düker Villa eine optimale Kombination aus urbanen Leben und ländlicher Ruhe bietet. Mit seiner Nähe zu Verkehrsknotenpunkten und Freizeitmöglichkeiten, ist dieses Anwesen der perfekte Ausgangspunkt für Menschen, die ein dynamisches und dennoch entspanntes Leben führen möchten. Hier finden Sie alles, was Sie brauchen, wobei nahe gelegene Rückzugsmöglichkeiten in die Natur dafür sorgen, dass Sie nie vergessen, wie gut es sich anfühlt, tief durchzuatmen und die Welt um sich herum zu genießen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	131,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Düker Villa Süd-Veranda

Exposé - Galerie



Düker Villa Eingangsbereich



Esszimmer

Exposé - Galerie



Team7 Küche



Team7 Küche

Exposé - Galerie



Wintergarten



Wohnzimmer Kachelkamin

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer En-Suite-Bad

Exposé - Galerie



En-Suite-Bad



Veranda Wintergarten

Exposé - Galerie



Veranda Hoftreppe



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



Flur Obergeschoss



Bad 1 Obergeschoss

Exposé - Galerie



Küche Obergeschoss



Bad 2 Obergeschoss

Exposé - Galerie

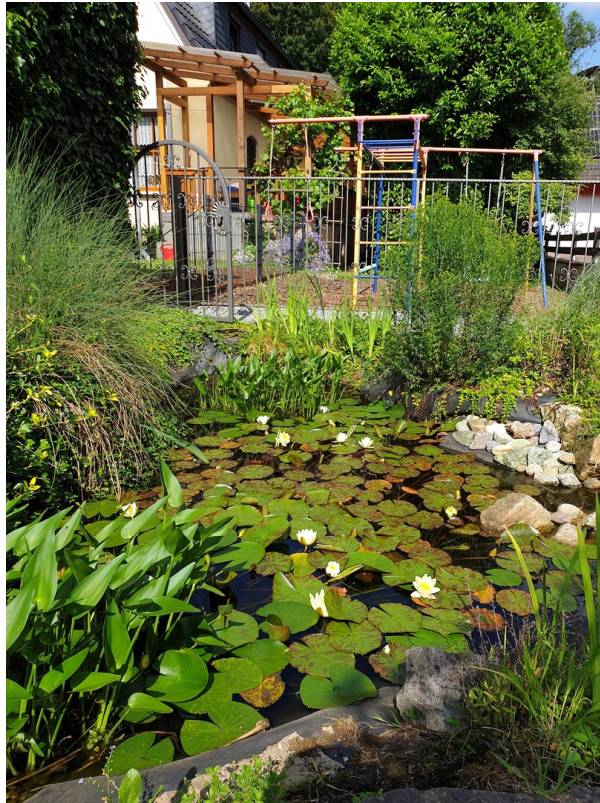


Dachstudio Treppenaufgang



Dachstudio Hof Sicht

Exposé - Galerie



Teichanlage



Brunnen

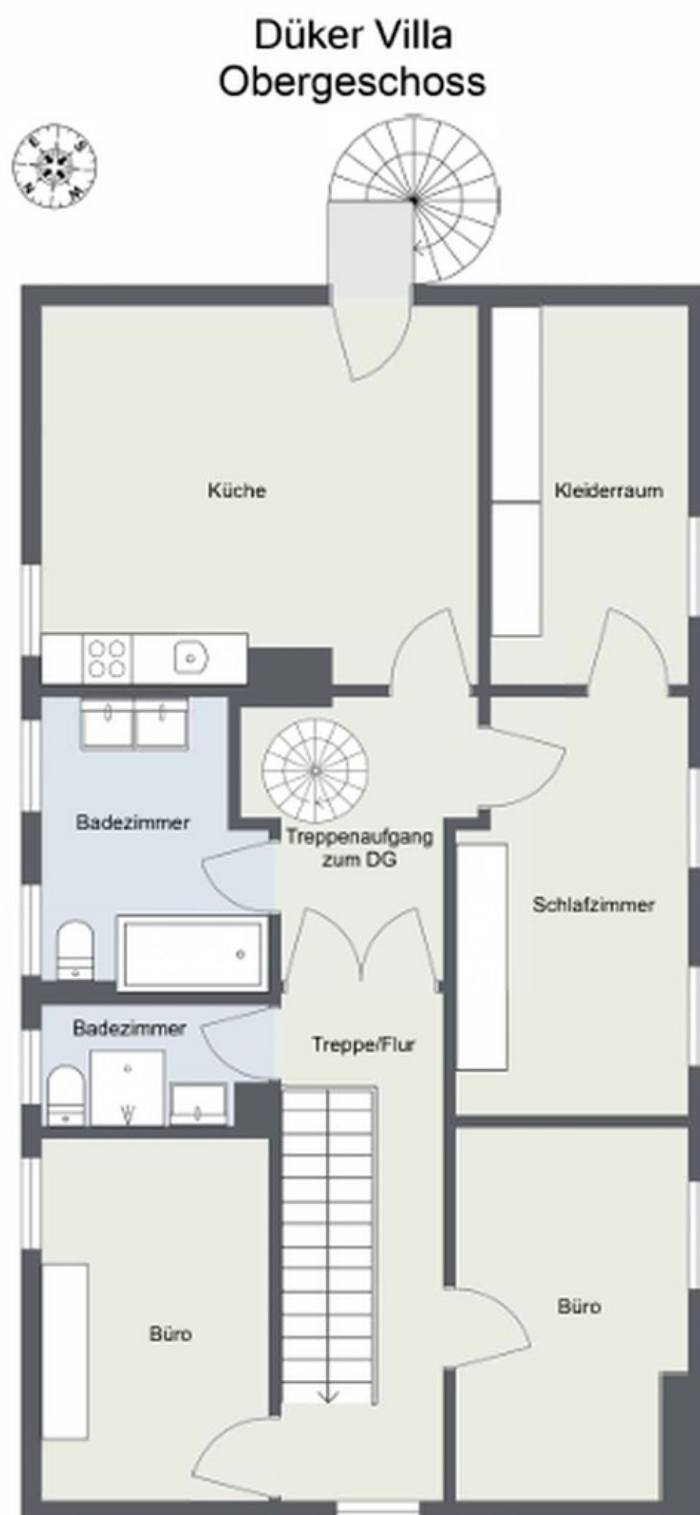
Exposé - Grundrisse

Düker Villa Erdgeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

Exposé - Grundrisse

