Laufenburg - 3-Zimmer-Wohnung mit Rheinblick- 125qm

Objekt: 783TS • 79725 Laufenburg / Binzgen
1.250,00 €



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Daten im Überblick

ImmoNr	783TS
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Miete
Etage	Erdgeschoss
Straße	
Hausnummer	
PLZ	79725
Ort	Laufenburg / Binzgen
Region / Stadtteil	Laufenburg
Grundstücksgröße	ca. 876 m^2
Bodenrichtwert "BORIS"	192
Wohnfläche	ca. 125 m^2
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	3
Befeuerung	Gas, Warmwasserzubereitung Solarkollektoren, Holz
Heizungsart	Ofenheizung, Fußbodenheizung, Gasheizung
Etagenzahl	2
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Kabel Sat TV	Ja
Balkon	Ja
Kamin	Ja
Zugänglichkeit/Barrierefreiheit	Zugang mit Rampe
Ausstattungsqualität	Normal
Verglasung	Doppelt verglast
Dachform	Satteldach

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Solarthermie	Ja
Stellplatzart	Garage
Gäste WC	Ja
Baujahr	1981
Zustand	Gepflegt
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	128,2 kWh/(m^2a)
Energieausweis gültig bis	03.05.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1981
wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieeffizienzklasse	D
Außen-Provision	Provisionsfrei
Nebenkosten	230,00 €
Warmmiete	1.480,00 €
Kaution	3,0 Kaltmonatsmieten - 3750,00 €
Kaltmiete	1.250,00 €

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Beschreibung

Diese gepflegte 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung zur Miete befindet sich in Laufenburg und bietet mit ca. 125 m^2 Wohnfläche ein großzügiges Raumangebot für Paare, Familien oder Senioren mit Platzbedarf. Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, helle Wohnbereiche und einen schönen Rheinblick, der dem Zuhause eine besondere Wohnqualität verleiht.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Wohnbereich mit Kamin und Zugang zum Balkon. Hier entsteht ein angenehmes Wohnambiente mit viel Raum für gemütliche Stunden und geselliges Beisammensein. Die vorhandene Einbauküche fügt sich praktisch in das Raumkonzept ein und bietet eine solide Grundlage für den täglichen Gebrauch.

Die Wohnung verfügt über zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Damit eignet sich die Immobilie auch ideal für Haushalte, die Wert auf Komfort und eine klare Trennung der Wohnbereiche legen. Ein Wasch- und Trockenraum steht ebenfalls zur Verfügung. Zudem ist die Wohnung unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum.

Das im Jahr 1983 in Massivbauweise errichtete Gebäude befindet sich in gepflegtem Zustand. Ein Fahrstuhl ist nicht vorhanden. Haustiere sind erlaubt.

Die Kaltmiete beträgt 1.250,00 € monatlich. Die Nebenkosten liegen bei ca. 230,00 € monatlich. Die Kaution beträgt 3,0 Kaltmonatsmieten, entsprechend 3.750,00 €.

Diese großzügige Mietwohnung in Laufenburg verbindet viel Wohnfläche, praktische Ausstattung und einen attraktiven Rheinblick zu einem ansprechenden Gesamtangebot.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage in Laufenburg, nur etwa 0,5 km vom Ortszentrum entfernt.

Dadurch sind Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Banken sowie weitere Dienstleistungen des täglichen Bedarfs bequem und schnell erreichbar. Auch Restaurants, Cafés und verschiedene Einrichtungen des Stadtlebens liegen in kurzer Distanz, sodass eine sehr gute Alltagsversorgung gegeben ist.

Die Lage eignet sich zudem besonders für Grenzgänger, da der Grenzübergang Laufenburg in etwa 1 km Entfernung liegt und somit in wenigen Minuten erreichbar ist. Auch die Anbindung an das

überregionale Straßennetz ist gut: Die Autobahn ist rund 15 km entfernt und ermöglicht eine schnelle Verbindung in die umliegenden Städte und Regionen.

Ausstattung Beschreibung

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:
- 3 Zimmer
- ca. 125 m^2 Wohnfläche
- 2 Schlafzimmer
- 1 Badezimmer
- Gäste-WC
- Einbauküche
- Balkon mit Rheinblick
- Kamin
- Befeuerung mit Gas
- Fußbodenheizung
- Warmwasserzubereitung über Solarkollektoren
- Keller
- Wasch- und Trockenraum mit Wäscheabwurf
- Haustiere erlaubt
- gepflegter Zustand
- Baujahr 1983
- massive Bauweise
- Stellplatz in Garage, Stellplatz davor möglich
- verfügbar: sofort

Widerruf und Haftung

Haftungssauschluss: Wir übernehmen keine Haftung oder Gewähr, für fehlerhafte, fehlende oder falsche Angaben im Exposé.
Bildbearbeitung: Bilder mit der Kennzeichnung ”renoviert” sind bearbeitete und zu Illustration mit KI verarbeitete Bilder. Sie dienen ausschließlich als Beispiel Bilder und entsprechen nicht der aktuell vor Ort vorzufindenden Immobilie.
Widerrufsrecht:
Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform (z.B. Brief, Fax, E-Mail) widerrufen.
Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsabschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer

Informationspflichten gem. Art. 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist genügt die rechtzeitige Absendung des Widerrufs.
Der Widerruf ist zu richten an:
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78, 79761 Waldshut-Tiengen, Tel. 07741-886 444
E-Mail info@voba-immo.org
Widerrufsfolgen:
Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurückzugewähren und ggf. gezogene Nutzungen (z.B. Zinsen) herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung sowie Nutzungen (z.B. Gebrauchsvorteile) nicht oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren bzw. herausgeben, müssen Sie uns insoweit Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum Widerruf gleichwohl erfüllen müssen.
Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 30 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mir der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.
Besondere Hinweise:
Das Widerrufsrecht erlischt vorzeitig, wenn der Vertrag von beiden Seiten auf Ihren ausdrücklichen Wunsch vollständig erfüllt ist, bevor Sie Ihr Widerrufsrecht ausgeübt haben.
Ende der Widerrufsbelehrung.

Impressionen



Aussenansicht



Badezimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Wohn- / Essküche



Wohn- / Essküche

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Wohnzimmer mit Zugang Terrasse



Wohnzimmer mit Kachelofen



Abstellraum



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Terrasse



Ausblick

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Grundriss



Grundriss

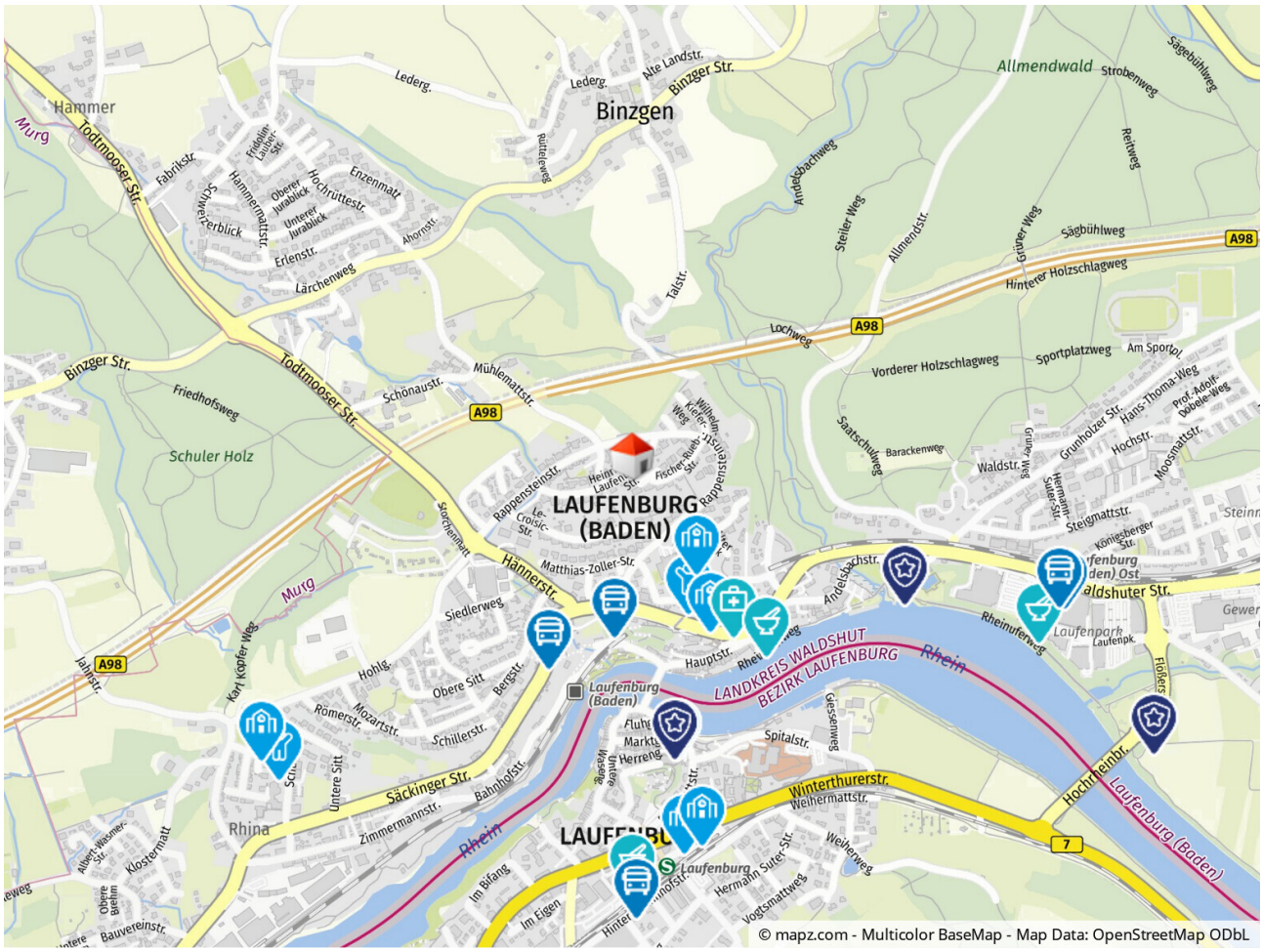
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Lageplan



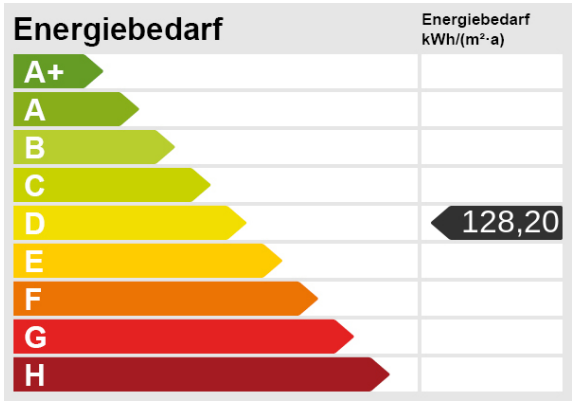
Lageplan

Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org



Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH

Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: +49 7751 886 444

info@voba-immo.org
www.voba-immo.org

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Tanja Scholzen
Volksbank Hochrhein Immobilien GmbH
Hauptstraße 78
79761 Waldshut-Tiengen

Telefon: +49 7751 886 444

Mobil: +49 1520 649 76 93

E-Mail: scholzen@voba-immo.org
Web: www.voba-immo.org

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.