

Exposé

Dachgeschosswohnung in Laufenburg (Baden)

**Ideales Zuhause in ruhiger Umgebung mit
ausgezeichneter Lage**



Objekt-Nr. OM-421326

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:
Timea

79725 Laufenburg (Baden)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1900
Etagen	4
Zimmer	2,00
Wohnfläche	58,00 m²
Nutzfläche	58,00 m²
Energieträger	Gas
Hausgeld mtl.	358 €

Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	01.04.2026
Zustand	gepflegt
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	4. OG
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht unsere gepflegte Wohnung mit 58 m² Wohnfläche, bestehend aus 2,5 Zimmern, in einer ruhigen, familienfreundlichen und sehr angenehmen Stadtlage.

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung:

Der deutsche Bahnhof ist in nur 5 Gehminuten erreichbar, ein Einkaufszentrum liegt ca. 10 Minuten zu Fuß entfernt oder 3 Minuten mit dem Auto.

Die Schweizer Grenze befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso ist der Schweizer Bahnhof in etwa 10 Gehminuten erreichbar – ideal für Grenzgänger.

Die Umgebung ist ruhig, grün und familienorientiert, perfekt für Paare, kleine Familien oder alle, die eine entspannte Wohnatmosphäre mit guter Infrastruktur schätzen.

Eine Wohnung mit hoher Lebensqualität, optimaler Lage und vielseitigen Möglichkeiten.

Die Wohnung wird möbliert verkauft, die Möbel sind im Preis inbegriffen.

0049/15172863417

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Lage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	1.442,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



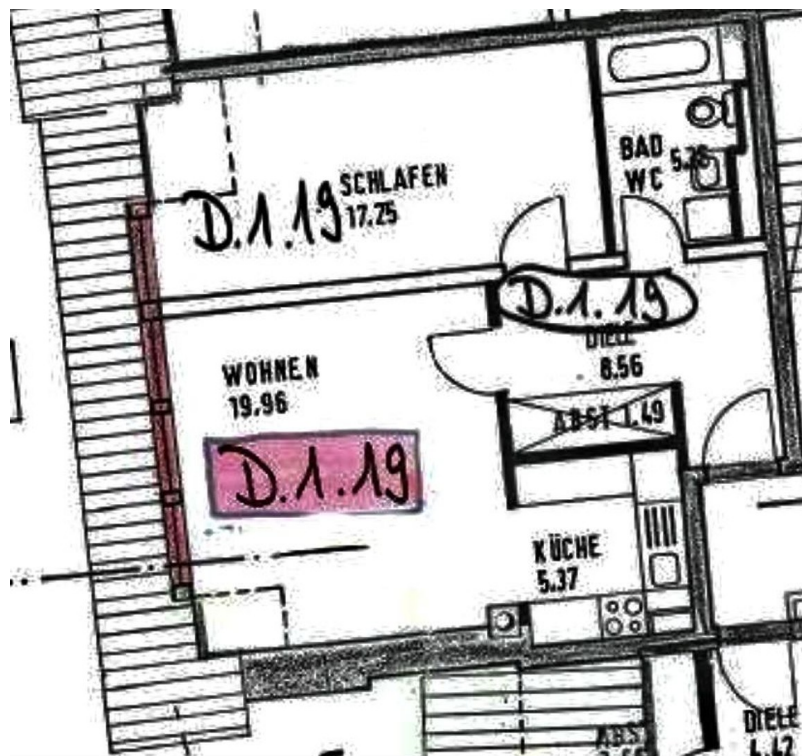
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Wohnflächenberechnung

2-Zimmer Wohnung
0.1.19

Wohnen	4,76 x 4,30	= 20,47	
	./. 0,85 x 1,2072	= 0,51	= 19,96 qm
Schlafen	3,01 x 6,05	= 18,21	
	./. 1,60 x 1,20/2	= 0,96	= 17,25 qm
Küche	2,45 x 2,135	= 5,23	
	+ 1,20 x 0,115	= 0,14	= 5,37 qm
Bad/WC	3,01 x 1,885	= 5,67	
	./. 1,25 x 0,25	= 0,31	= 5,36 qm
Diele	1,87 x 3,76	= 7,03	
	+ 1,01 x 1,51	= 1,53	= 8,56 qm
Einbauschränk	0,70 x 2,135		= 1,49 qm
Gesamtwohnfläche			= 57,99 qm