

Exposé

Einfamilienhaus in Laufenburg-Hochsal

4,5 Zimmer Einfamilienhaus, ruhig Lage, unverbaute Sicht



Objekt-Nr. OM-435790

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Marie-Therese Kim

Vogelsang 10
79725 Laufenburg-Hochsal
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	572,00 m ²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	2
Wohnfläche	112,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich verkaufe mein EFH in 79725 Laufenburg-Hochsal. Die Lage ist sehr ruhig. Das Haus steht nur 4 km vom Zollamt Laufenburg entfernt ist. Eine Bäckerei erreichen Sie in 300 m, das Einkaufszentrum Laufenburg ist 4 km entfernt. Hochsal stellt nachts die Kirchenglocken ab. Das Haus wurde 2010 in Massivbauweise mit Liaporsteinen gebaut und mit Isoliermaterial gedämmt, die Mauerdicke ist 30,0 cm. Die Liaporsteine isolieren nicht nur gegen Kälte und Wärme gut, diese Steine dämmen auch den Schall sehr gut, was man in den Zimmern im Haus feststellt, wenn ein TV oder ein Radio läuft, hört man dies im angrenzenden Zimmer nicht. Meine Homepage finden Sie mit meinem Vornamen ohne e am Schluss punkt ch. Dort könne Sie auch Pläne, Grundbuchauszug, sowie einen Plan mit Baulastübernahme vom Nachbar oben dran herunterladen. Man darf vor die bestehende Garage von 6 m noch einen 6 m langen Carport oder eine zweite Garage bauen. Ich konnte das Haus nicht vorher zum Verkauf anbieten, weil ich wegen des Währungsverlustes 10 Jahre Haltedauer abwarten musste, damit keine Spekulationssteuer zu bezahlen ist.

Als Eigentümerin habe ich nach dem Kauf 2016 viel verbessert, bei Besichtigung erkläre ich Ihnen, was ich erneuert habe. Auf dem Dachboden habe ich ein grosses Roto-Dachfenster mit Motor und Regensensor einbauen lassen und habe einen zusätzlichen isolierten Raum erstellen lassen, welcher nicht als Wohnraum gilt, vielfältige Nutzung möglich auch als Büro. Der Bauherr des Hauses hat extra das Dach höher bauen lassen, damit der Dachboden gut begehbar ist. Vor ein paar Jahren hat Stiegeler in Hochsal einen Glasfaseranschluss verlegt, selbstverständlich habe ich diese Glasfaserleitung verlegen lassen und bezahlte die Anschlussgebühren. Das Internet ist jetzt noch schneller. Die Wohnfläche ist 112 m². Das Wohnzimmer mit Küche hat 50,73 m² (vom Plan entnommen). Das Haus steht in leichter Hanglage und den Garten habe ich 2017 pflegeleichter gestalten lassen. Ich habe einen Verbindungsweg zwischen den beiden Sitzplätzen erstellen lassen und ein Terrassendach montieren lassen, so dass beide Sitzplätze gedeckt sind. Dieser Weg wurde mit 2 Gartenplatten je 40 cm nebeneinander also 80 cm breit erstellt, damit Sie mit einem Kinderwagen oder Rollator einen genügend breiten Weg haben.

Link angeben für den Rundgang mit einem 3 Min. Video ist hier verboten, sehen Sie auf meiner Homepage oder geben Sie meinen Vor- und Nachnamen bei youtube ein und sehen das Video mit über 1000 Klicks.

Das Haus wird ohne Makler provisionsfrei verkauft. Da ich dieses als Ferienhaus vermietet hatte, können Sie ein Haus ohne Mietvertrag kaufen. Feriengäste gaben gute Bewertungen und schätzten das tolle Haus und die Natur. Ich habe mehrmals Bewertungen mit 10 Punkte von 10 Punkten erhalten. Für die Finanzierung können Sie die Bank frei wählen, es lastet keine Hypothek auf dem Haus. Als Eigentümerin muss ich ein anderes Darlehen in Schweizer Franken zurückzahlen, deshalb sind CHF willkommen, Kaufpreis-Bezahlung in 2 Währungen möglich, Sie sollen CHF nicht wechseln. Auf dem Grundbuchauszug hat sich nichts geändert, ein Notarbüro teilte mir mit, sie würden vor dem Verkauf einen neuen Grundbuchauszug bestellen.

Das Haus hat eine angenehme Bodenheizung mit Flüssiggas betrieben. An der Heizung kann eine Solaranlage installiert werden. Die Heizung ist sehr leise, man hört diese in keinem Zimmer. Fragen beantworte ich jederzeit gerne. Der PP vor der Garage ist 13,9 m lang und 5 m breit, d.h. die vordersten 5 m bis zur Strasse ist der Parkplatz 6.50 m breit es können 2 Autos nebeneinander parkieren.

Besichtigungen sind kurzfristig zu vereinbaren.

Ausstattung

Die Küchengeräte sind in einem guten Zustand. Es hat einen Induktions-Glaskeramikherd, Dampfabzug, Geschirrspüler, Kühlschrank, Backofen und Mikrowelle.

Beim Energieausweis ist das Warmwasser auch dabei. Da das Haus "für vorübergehenden Gebrauch" vermietet wurde, war der Preis ein Pauschalpreis inkl. aller Nebenkosten. Die Familien hatten kein Bedürfnis Energie zu sparen, da alles inklusiv war.

Bis zu 75 kWh ist Klasse B. Wenn mehrere Personen warmes Wasser brauchen ist schnell Klasse B verpasst.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Ich habe als Privatperson das Haus als Ferienhaus vermietet. Nach Auskunft eines Juristen geht der Vertrag für die Gebäudeversicherung auf den Käufer über. Die Gebäude- und Glasversicherung ist bei Axa und bis zum 31.10.2026 bezahlt. Der Käufer kann die Versicherung kündigen, wenn er diese nicht will. Den Vertrag werde ich dem Käufer per Mail senden. Die Grundsteuer beträgt Euro 264.53. Ich habe 3 Raten bezahlt zu 66.13 gibt 198.29. bis am 15.11.2026 ist die 4. Rate fällig, Euro 66.14 muss der Käufer dann der Stadt Laufenburg bezahlen.

Lage

Sehr ruhige Lage mit unverbauter Sicht. Das Haus steht in einem ruhigen Einfamilienhausquartier. Nette Nachbarn, die während der Beherbergungssperre 2020 den Garten pflegten. Ich durfte 3 Monate nicht über die Grenze, ich habe bei 3 Zollämtern nachgefragt als Schweizer Bürgerin waren die Vorschriften knall hart ich durfte keine Pflanzen wässern. Die Nachbarn haben den Planzen Wasser gegeben und den Rasen gemäht. Ich bin dankbar.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,83 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



grosszügige Küche

Exposé - Galerie



viel Platz



2.30 m langer Tisch

Exposé - Galerie



Gardrobenschrank

Exposé - Galerie



Eingangstüre innen



Temperaturregler in jedem Zi

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Zi mit 3 m langem Schrank

Exposé - Galerie



Dusche und Waschtisch



Badewanne und WC

Exposé - Galerie



eingebautes WC Technikraum



Weg 80 cm breit

Exposé - Galerie



Ostsüd-Sitzplatz



Weg heute

Exposé - Galerie



Tankdeckel vom Flüssiggas



Weg heute 80 breit

Exposé - Galerie



West-Sitzplatz Hausdach



Dachbodenklappe mit Treppe

Exposé - Galerie



Sicht Richtung Laufenburg



Sommer ab 15 Uhr Schatten

Exposé - Galerie



niemand beobachte Sie



el. Fenster auf Dachboden

Exposé - Galerie



Dachboden zählt nicht zu WF



Dachboden

Exposé - Galerie



Bewegungsmelder-Lampen



Rasenfläche zum Spielen

Exposé - Galerie

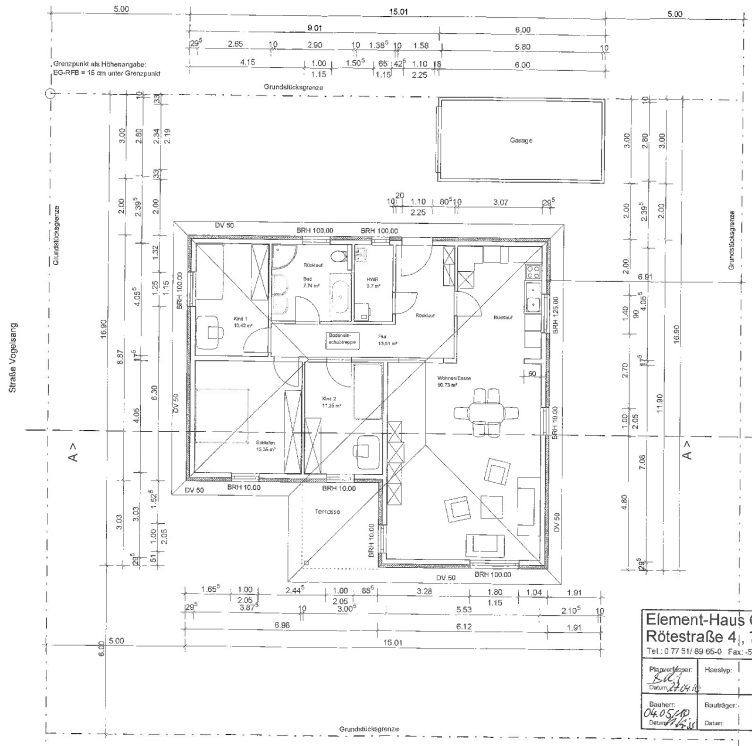


Bewegungsmelder-Lampen



Rampe für Rasenmähen

Exposé - Grundrisse

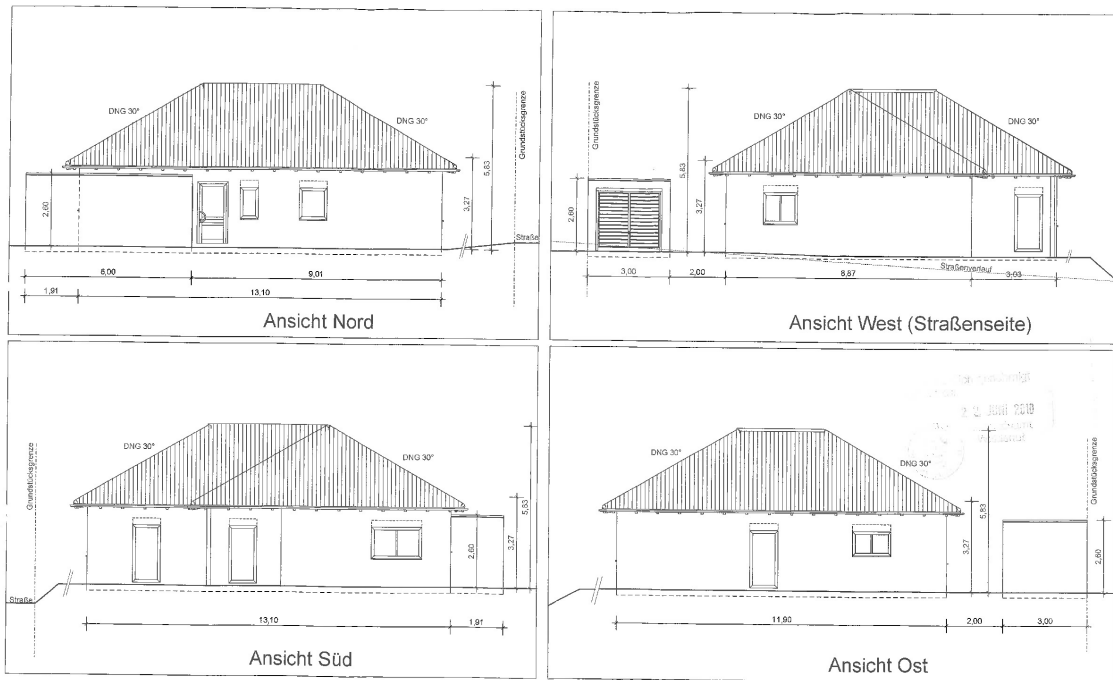


Element-Haus GmbH & Co. KG Rötestraße 4, 79804 Dogern Tel.: 0 77 51 89 65-0 Fax: -50 info@element-haus.de		
Projekt: 5.45.1 Datum: 27.04.10	Hausnr.: Neubau Bungalow Familie Kiss Laufenburg-Hechsal, Vogelsang	Maßstab: 1:100 Blatt-Nr.: Datum: 27.04.2010
Zeichner: C. K. S. P. Datum: 27.04.10	Raumgr.: Erdgeschoss	

0 77 51 89 65-0
 info@element-haus.de
 www.element-haus.de

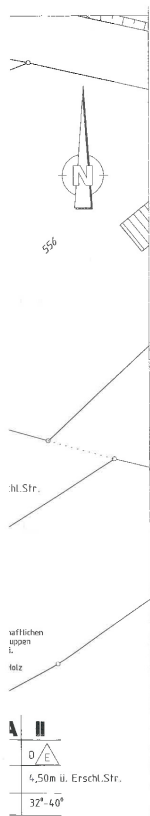


Exposé - Grundrisse



Element-Haus GmbH & Co. KG Rötestraße 4, 79804 Dogern Tel.: 0 77 511 88 85-0 Fax: -50 info@element-haus.de		Element-Haus <small>Handwerkliche Qualität</small> <small>Schlüsselfertiger Massivbau</small>
Planverfasser: <i>L.H.</i> Datum: <i>27.04.10</i> Zeichner: <i>K.H.</i> Datum: <i>04.05.10</i>	Neubau Bungalow Familie Kiss Laufenburg-Hochsall, Vogelsang Ansichten	Maßstab: 1:100 Blatt-Nr.: Datum: 26.04.2010

Exposé - Grundrisse



LEGENDE:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9(7) BauGB)
- Gebäude mit Haus-Nr.
- Grundstücksgrenze
- Wegfallende Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Geplante Grundstücksgrenze (Empfehlung)
- Böschung
- Koordinatenkreuz
- Höhenschichtenlinie mit Höhenangabe über NN
- Mauer
- Sinkkasten
- Straßenverkehrsflächen (§9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§9(1) Nr. 11 u. (6) BauGB)
- Freizuhaltenen Sichtfelder
- Umgränzung von Flächen für Nebeneinlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9(1) Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Private Grünflächen (§9 (1) Nr. 15 u. (6) BauGB)
- Flächen für die Landwirtschaft (§9 (1) Nr. 38 u. (6) BauGB)
- Anpflanzen Bäume (§9(1) Nr. 25 BauGB)
- Anpflanzen von Sträuchern (§9(1) Nr. 25 BauGB)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
- Baugrenze (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First- / Gebäudehauptfrüchtung zwingend (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Geplante bzw. bestehende First- / Gebäudehauptfrüchtung wahlweise (§9(1) Nr. 2 BauGB, §22 u. 23 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§9 (1) Nr. 1 BauGB)
- GRZ Grundflächenzahl als Höchstmaß (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- SD Satteldach (§74 LBO)
- 32°-40° Dachneigung (§74 LBO)
- TII Traufhöhe (§9(1) Nr. 1 BauGB)
- D Offene Bauweise (§9(1) Nr. 2 BauGB)

- E Nur Einzelhäuser zulässig (§9(1) Nr. 2 BauGB)
- EU Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig (§9(1) Nr. 2 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §14(1), §16(5) BauNVO)
- Unterirdische Leitungen (§9(1) Nr. 13 u. (6) BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9(1) Nr. 21 BauGB)

Hinweis: Leitungslagen nach Bestandsplanwerk Versorgungsträger

VERFAHRENSVERMERKE

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BAUGB VOM 27.08.1997
 DURCH BESCHLUSS DES GEMEINDERATES
 ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG

Laufenburg (Baden), DEN **03.02.2006**

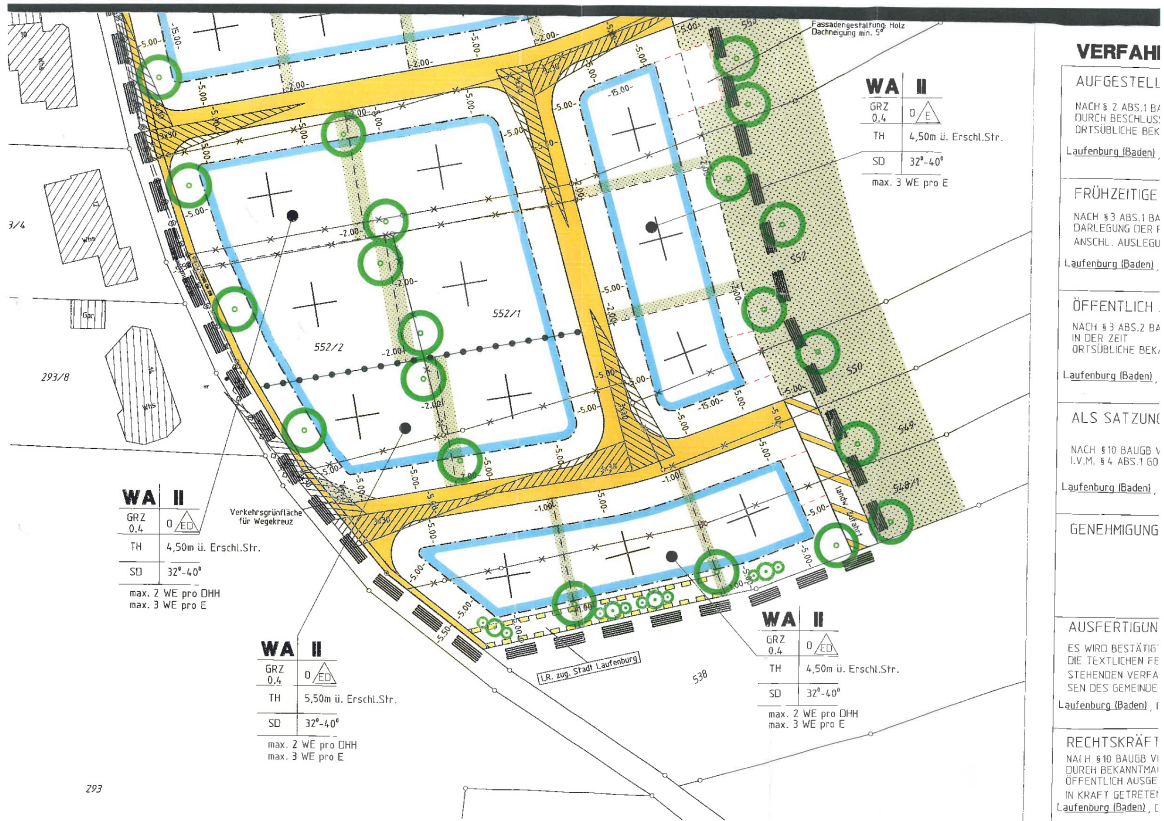
AM 21.06.2004
 AM

Puber
 WASMER, BÜRGERMEISTER

M 1:500

Ausg. B. Gerswieser
 Rechtskräftig 03.02.2006

Exposé - Grundrisse



VERFAH

AUFGESTELLT

NACH § 2 ABS. 1 BZ
DURCH BESCHLUS:
ORTSBLICHE BEK
Laufenburg (Baden),

FRÜHZEITIGE

NACH § 3 ABS. 1 BA
DARLEGEN DER F
ANSCHL. AUSLEGU
Laufenburg (Baden),

ÖFFENTLICH

NACH § 3 ABS. 2 BA
IN DER ZEIT
ORTSBLICHE BEK
Laufenburg (Baden),

ALS SATZUNG

NACH § 10 BAUGB V
L.V.M. § 4 ABS. 1 GO
Laufenburg (Baden),

GENEHMIGUNG

AUSFERTIGUNG

ES WIRD BESTÄTIGT
DIE TEXTLICHEN FE
STEHENDEN VERFA
SEN DES GEMEINDE
Laufenburg (Baden), I

RECHTSKRÄFT

NACH § 10 BAUGB VI
DURCH BEKANNTMACH
ÖFFENTLICH AUSGE
IN KRAFT GETRETE
Laufenburg (Baden), C