

Exposé

Einfamilienhaus in Freiburg

barrierefreies 4,5 Zi-Haus, ruhige Lage, unverbaute Sicht



Objekt-Nr. OM-439352

Einfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Ansprechpartner:
Marie-Therese Kim

wird angegeben
79000 Freiburg
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	572,00 m²	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	112,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m²	Stellplätze	3
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ich schreibe hier mein 4,5 Zi-Haus zum provisionsfreien Verkauf aus, weil es für Rentner oder als 2. Wohnsitz für Städter, die Erholung wünschen, wunderbar passt. Auch Familien werden sich wohlfühlen, es gibt einen Schulbus ins nächste Dorf. Der Kindergarten ist 300 m entfernt. Das 4,5 Zimmer-Haus steht in 79725 Laufenburg, Vogelsang 10 in einer sehr ruhigen idyllischen Umgebung mit unverbauter Sicht in einen Neubau-Einfamilienhausquartier. Die Bäckerei erreichen Sie in 300 m, das Einkaufszentrum mit vielen Super-Discount-Geschäften, Ärzte, Apotheke, Bank, Obi und Tankstelle, ist 4 km entfernt. Dort ist auch das Zollamt zur Schweiz. Beide Ortschaften heissen Laufenburg der Rhein ist die Grenze zur Schweiz. Das Haus steht im Ortsteil Hochsal, die Kirchenglocken sind nachts abgestellt. Das Haus wurde 2010 in Massivbauweise mit Liaporsteinen gebaut und mit Isoliermaterial gedämmt, die Liaporsteine sind 17,5 cm dick und das Dämmmaterial ist 12 cm stark. 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. Ich bin am Erstellen einer Homepage mit genauen Angaben. Meine Homepage-Adresse wurde hier leider gesperrt, es ist auch ein Video mit einem 3 Min. Rundgang durch das Haus zu sehen.

Das Haus wurde als Ferienhaus «für vorübergehenden Gebrauch» und für Urlaub zu einem Pauschalpries vermietet. Der Verbrauch von Flüssiggas für Bodenheizung und Warmwasser hat 79,83 kWh je m² ergeben. Da aber öfters 6 Personen im Haus wohnten, die viel warmes Wasser verbrauchten und beim Heizen keine Motivation zum Energie sparen bestand (alle NK waren inkl.) wurde die Energieklasse B knapp verpasst. Der Energieausweis zeigt mit 79,83 C an. Bis 75 kWh wäre B, Eigentümer können B problemlos einhalten.

Als Eigentümerin habe ich nach dem Kauf 2016 viel verbessert, die Renovationen werde ich auf meiner Homepage beschreiben, wo Sie noch mehrere Fotos finden. Die Adresse meiner Homepage erhalten Sie auf Anfrage oder probieren mit meinem Vornamen ohne e am Schluss Punkt ch. 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. 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 111,5 m². Das Wohnzimmer mit Küche hat 50,73 m² (vom Plan entnommen).

Vor die Garage darf noch ein Carport oder eine Garage gebaut werden mit 6 m Länge. Der Nachbar oberhalb hat dazu eine Baulast übernommen. Den Plan und die Baulastübernahme habe ich von der Gemeinde erhalten.

Ich habe in 8 Jahren ca. 700 Anfragen abgesagt von Personen, die das Haus unbeschränkt mieten wollten. Sie erhalten ein Haus ohne Mietvertrag. Auch können Sie Ihre Bank frei wählen, es lastet keine Hypothek auf dem Haus als Eigentümerin muss ich ein andres Darlehen in Schweizer Franken zurückzahlen.

Feriengäste haben oft Bewertungen 10 Punkte von 10 Punkten gegeben und schätzten das tolle Haus und die Natur. Es kamen einmal Gäste aus Köln und lobten die frische Luft. Da wurde mir bewusst, dass es in Grosstädten nicht immer saubere Luft hat. Besichtigungen sind kurzfristig möglich, Fragen beantworte ich gerne.

Wer Schweizer Franken auf einem Konto hat, soll diese nicht wechseln, dann werde ich dem Notar bekannt geben, dass der Kaufpreis auch in 2 Währungen bezahlt werden kann. CHF werden zum Mittelkurs verrechnet. Die Gebäudeversicherung ist bis 31.10.2026 bezahlt.

Ausstattung

Das Haus hatte nur 1 Toilette als ich das Haus kaufte, deshalb habe ich im Technikraum noch ein WC einbauen lassen. Die Waschmaschine ist ein Kombigerät Waschen / Trocknen.

Wenn jemand ein paar Möbel gebrauchen kann, können wir besprechen was der Käufer möchte.

Es hat einen Regenwassertank, die Pflanzen können Sie mit Regenwasser giessen oder die Sitzplätze abspritzen. Es ist eine leistungsfähige Pumpe im Wassertank, die ich vor ca. 3

Jahren neu gekauft habe. Die Dämmung aus Gestein ist auf der ganzen Erdgeschossdecke, deshalb musst ich für den Arbeitsraum auf dem Dachboden unter dem Dach zusätzlich isolieren. Als Gäste bei 30 Grad Aussentemperatur ankamen, habe ich einen Kaltluftventilator angeboten, aber im gut isolierten Haus verzichteten die Urlauber auf den Ventilator.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Wenn Sie Richtung Freiburg fahren möchten gehen Sie am Besten in der Schweiz in Eiken (ca. 12 km) auf die Autobahn Richtung Basel und bei Rheinfelden ist dann die Verzweigung Richtung Deutschland, wo Sie Richtung Freiburg fahren können. Die Autobahnvignette für Fr. 40 pro Jahr kann man online lösen, seit es diese Möglichkeit gibt, habe ich keinen Kleber mehr im Auto.

In der Schweiz ist in ca. 12 - 14 km ein Industriegebiet erschlossen worden. Die Ortschaften Eiken, Sisseln, Münchwilen und Stein gehören zum Sisslerfeld so heisst das Industriegebiet. Man rechnet, dass in einigen Jahren bis zu 15'000 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Lonza ist am Bauen und hat schon Mitarbeiter eingestellt.

Lage

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 je 40 cm breiten Gartenplatten nebeneinander also 80 cm breit erstellt, damit Sie mit einem Kinderwagen oder Rollator einen genügend breiten Weg haben.

Die Urlauber, die in diesem Haus die schönsten Tage vom Jahr verbrachten, waren alle glücklich über die Ruhe und die Erholung, die sie geniessen konnten. Es hat sehr nette Nachbarn, als ich 2020 drei Monate nicht über die Grenze durfte haben die Nachbarn die Pflanzen gegossen und Rasen gemäht. Ich war dankbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



grosszügige Küche



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Esstisch 2.60 m lang



ab 15 Uhr Schatten

Exposé - Galerie



180 cm breites Bett



alle Zimmer 2.45 m hoch

Exposé - Galerie



1,90 m langer Schreibtisch



Badewanne und WC

Exposé - Galerie



Neu ist Regendusche montiert



WC im Technikraum

Exposé - Galerie



el. Fenster auf Dachboden



Gestell bleibt auf Dachboden

Exposé - Galerie



Rockwool nicht brennbar



Dachboden nicht bei WF

Exposé - Galerie



116 m2 Dachboden geteilt



Blick nach Laufenburg

Exposé - Galerie



Sträucher schneiden



Abendsonne

Exposé - Galerie



Morgensonne bis 15 Uhr



Verbindungsweg Sitzplätze

Exposé - Galerie



Rampe für Rasenmäher

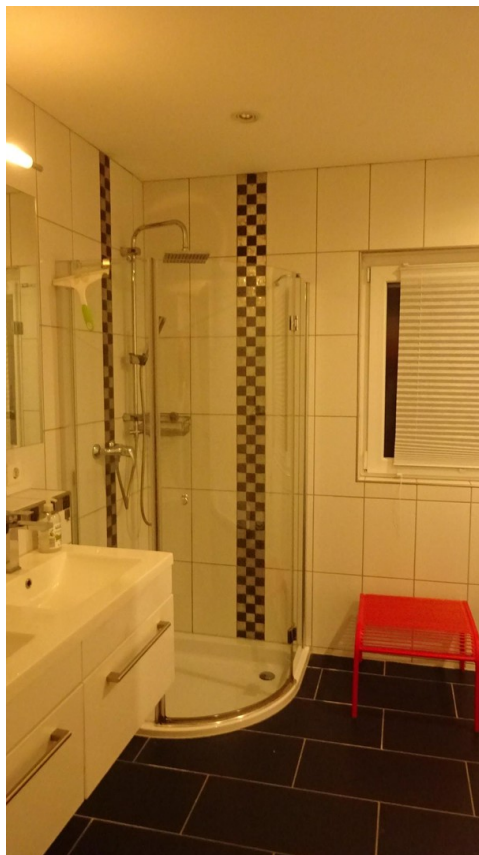


Lampen Bewegungsmelder

Exposé - Galerie



nachts hat man Licht



neue Regendusche

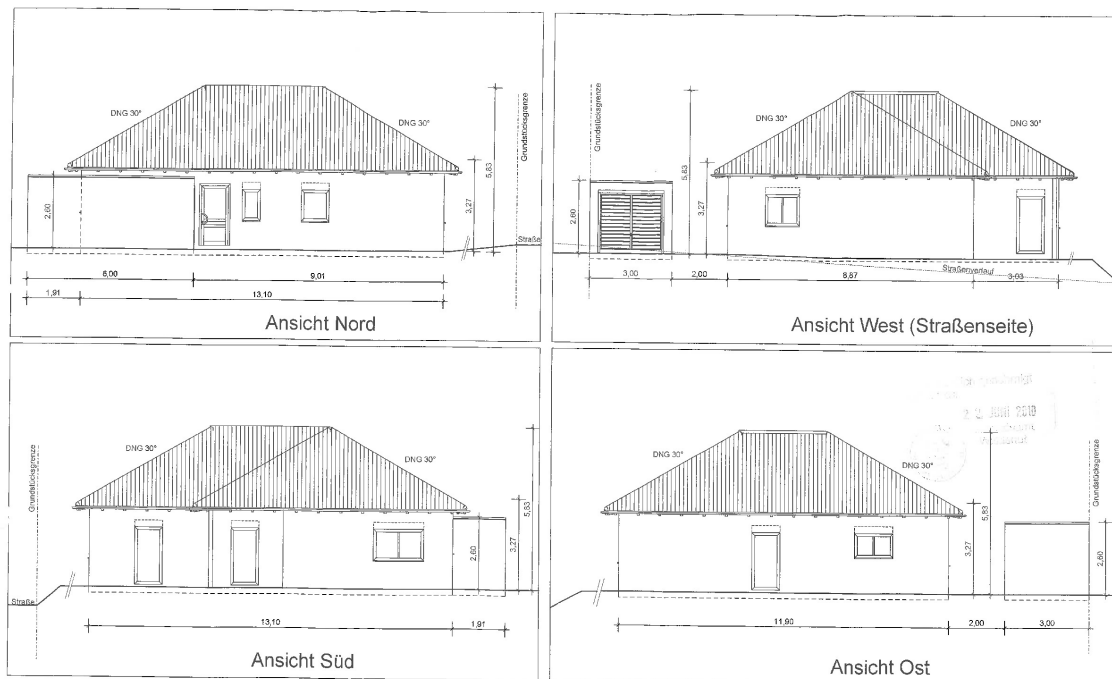
The drawing shows a detailed architectural plan for a new bungalow house. The main floor plan includes a living area with a fireplace, a dining area, a kitchen, and a bathroom. There are two bedrooms, one of which is labeled 'Klim 1' and the other 'Klim 2'. A terrace is located at the front of the house. The plan is surrounded by dimensions and boundary lines. A north arrow is located to the right of the plan. Below the plan, there is a table with project information.

Element-Haus GmbH & Co. KG Rötestraße 4, 79804 Dogern Tel.: 0 77 51/89 05-0 Fax: -50 info@element-haus.de		Element-Haus Neubaufertiger Massivbau Schweißfertiger Massivbau
Projekt-Nr.: 504 Zeichnung: 03.01.01 Baustufe: 04.05.02 Zeichner: W. B. B.	Haustyp: Neubau Bungalow Familie Kiss Baufertiger: Laufenburg-Hochsal, Vogelsang Datum: 27.04.2011	Maßstab: 1:100 Blatt-Nr.: Datum: 27.04.2011

www.ohne-makler.net/expose/439352

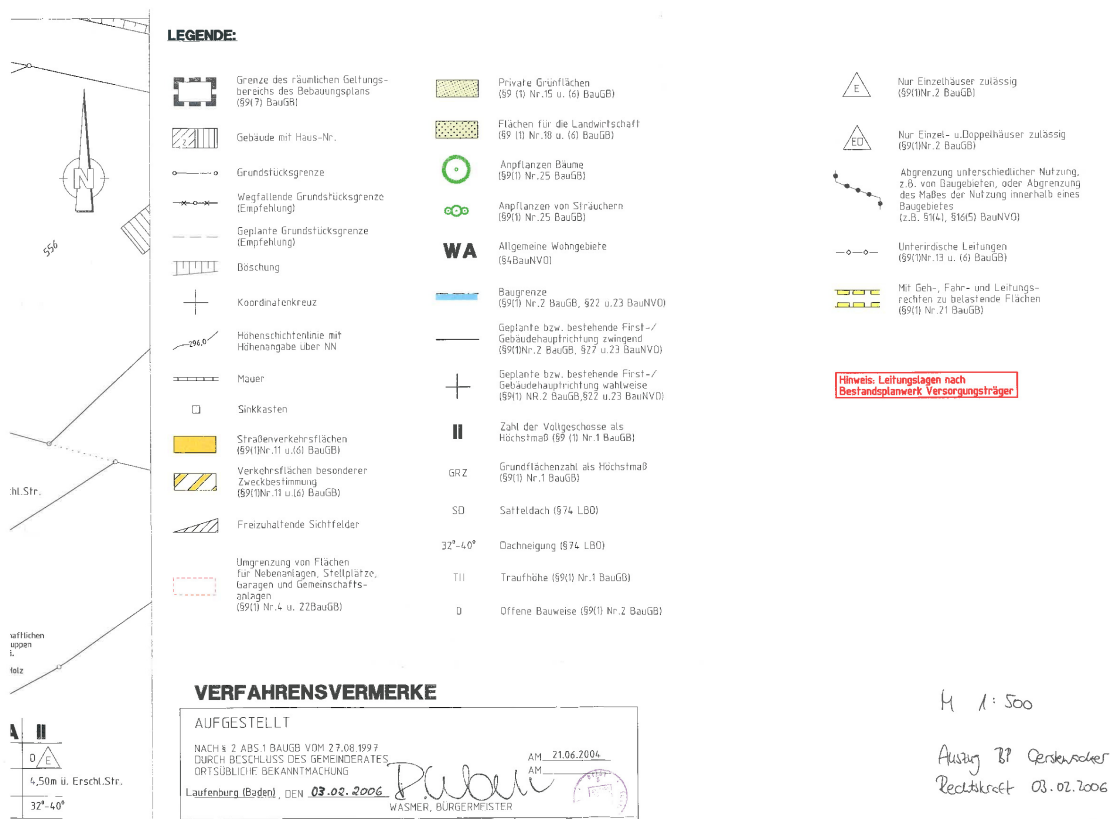
[illegible]

Exposé - Grundrisse

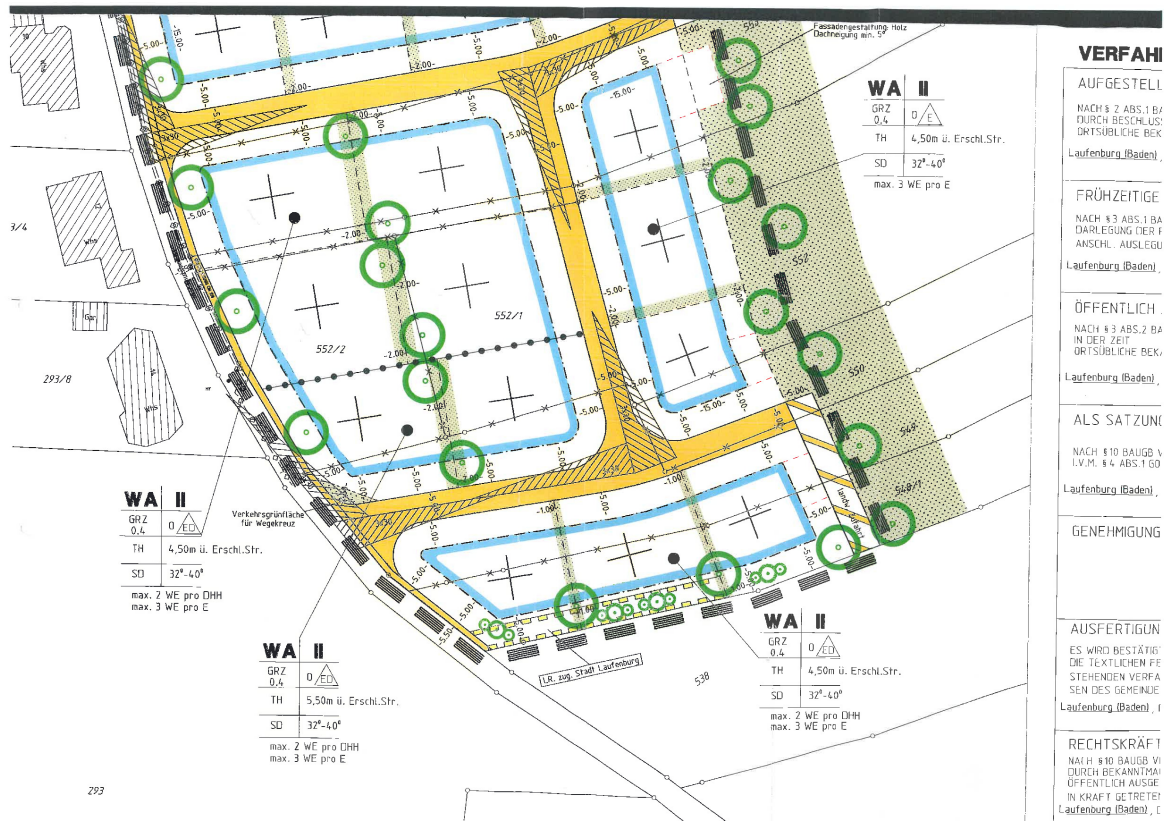


Element-Haus GmbH & Co. KG Rötestraße 4, 79804 Dogern Tel. 0 77 511 88 85-0 Fax: -50 info@element-haus.de		
Planverfasser: <i>Edl</i> Datum: <i>27.04.10</i> Zeichner: <i>K.H.</i> Datum: <i>04.05.10</i>	Neubau Bungalow Familie Kiss Laufenberg-Hochtal, Vogelsang Ansichten	Element-Haus Hausbau & Co. KG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

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1.



BAULASTENVERZEICHNIS
STADT LAUFENBURG (BADEN)

Baulastenblatt Nr. _____

Seite _____

Grundstück — Flurstück-Nummer **1424**

Gemarkung **Hochsal**

Vogelsang 12

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen Löschungen
1	2	3
1	Für das auf Grundstück Flst.Nr. 1427 errichtete Gebäude wird der fehlende Abstand bis zu 2,50 m auf das Grundstück Flst.Nr. 1424 übernommen. Der beigefügte Lageplan ist Bestandteil der Baulast. Eingetragen gemäß Niederschrift vom 17.12.2018 Laufenburg(Baden), den 04.01.2019  Die Baulastenbuchführerin  Traudel Glökler Anmerkungen Eigentümer: Werner Huber, Binzger Straße 5, 79725 Laufenburg-Binzgen Bauvorhaben: Bauüberwachung – Antrag auf Eintragung einer Baulast auf Flst.Nr. 1424 der Gemarkung Hochsal Bauherr: Marie-Therese Kim, Blumetweg 10, CH-5073 Gipf-Oberfrick Verz. Nr.: 31/632.6/20180976	

LAGEPLAN

12 Nov. 2018

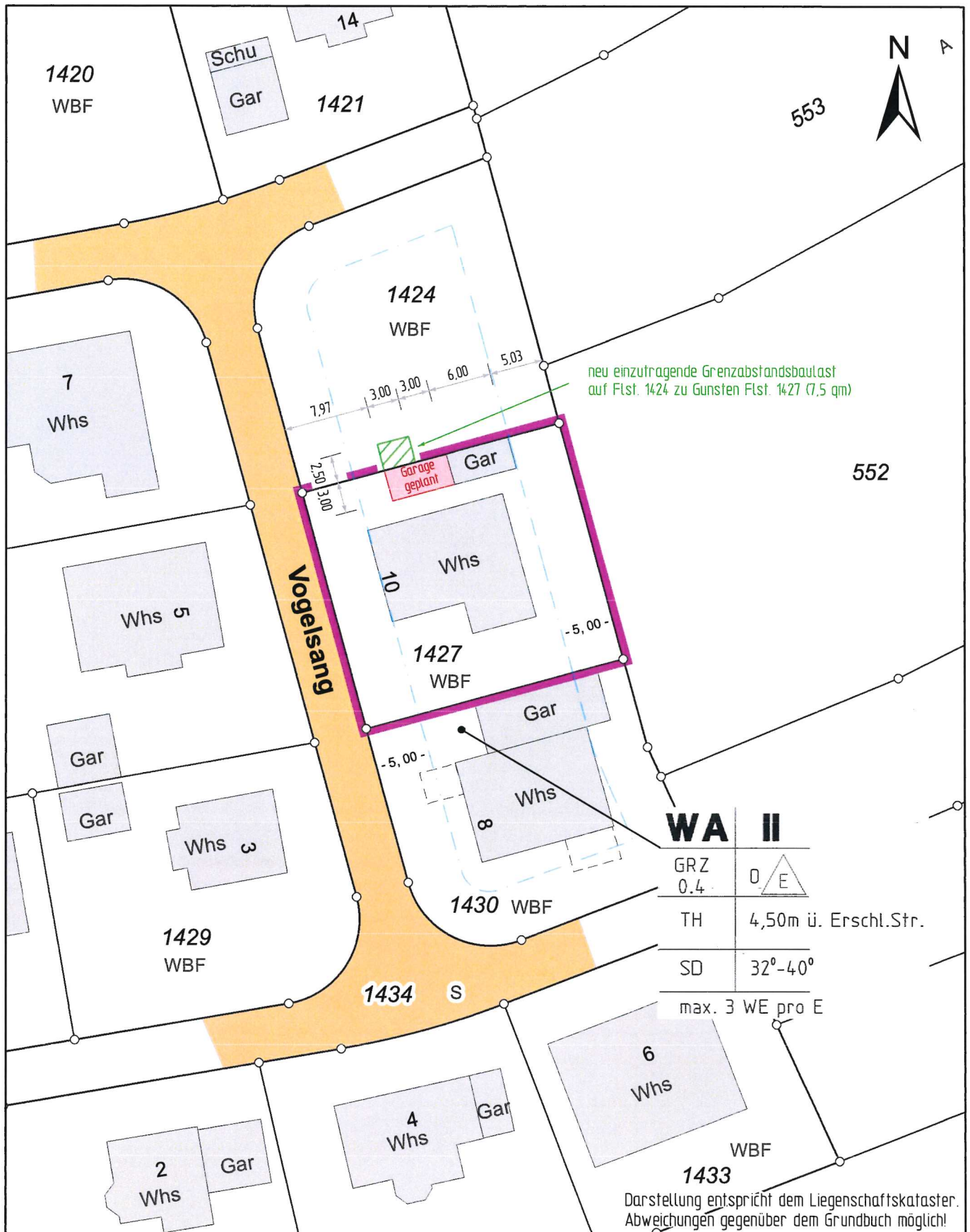
Gemeinde: Stadt Laufenburg (Baden)

Gemarkung: Hochsal

Landkreis: Waldshut

Maßstab: 1:500

zeichnerischer Teil gem. § 4 LBOVVO
Darstellung der Baulastflächen



Lageplan zeichnerischer Teil gefertigt.
Der Sachverständige (§5 LBOVVO)
Rickenbach, den 09. November 2018

Peter Fürderer, Dipl.Ing (FH)
Vermessungsingenieur
Im Hostet 9 - 79736 Rickenbach

Fürderer



BAULASTENVERZEICHNIS
STADT LAUFENBURG (BADEN)

Baulastenblatt Nr. _____

Seite _____

Grundstück — Flurstück-Nummer **1427**

Gemarkung **Hochsal**

Vogelsang 10

Lfd. Nr.	Inhalt der Eintragung	Änderungen Löschungen
1	2	3
1	Für das auf Grundstück Flst.Nr.1430 errichtete Gebäude wird der fehlende Abstand bis zu 2,50 m auf das Grundstück Flst.Nr. 1427 übernommen. Der beigegefügte Lageplan ist Bestandteil dieser Baulast. Eingetragen gemäß Niederschrift vom 03.01.2019 Laufenburg(Baden), den 04.01.2019  Die Baulastenbuchführerin  Traudel Glökler Anmerkungen Eigentümer: Maria Theresia Kim Vogelsang 10, 79725 Laufenburg-Hochsal Bauvorhaben: Eintragung von Baulasten und Befreiung von den Festsetzungen des B-Plan in Laufenburg(Baden), betr. Flst.Nrn. 1430 und 1427 der Gemarkung Hochsal Bauherr: Gideon und Melanie Rüttbauer, Vogelsang 8, 79725 Laufenburg-Hochsal Verz. Nr.: 31/632.6/20140445	

BAULAST



Baulastübernahme Flst.Nr. 1427

Flst.Nr. 552

Landkreis : waldshut

Gemeinde : Hochsal

Gemarkung : Laufenburg

LAGEPLAN

Flst.Nr. 1430

M 1:500

27/2014