

Exposé

Wohnung in Laufenburg (Grunholz)

**großzügige 4,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse und
Gemeinschaftsgarten inkl. Außenpool in Grunholz**



Objekt-Nr. OM-463347

Wohnung

Vermietung: **1.595 € + NK**

79725 Laufenburg (Grunholz)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1997	Übernahme	sofort
Etagen	1	Zustand	saniert
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	146,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	4,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	100 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	4.785 €	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Lagen von Laufenburg erwartet Sie diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung, die auf beeindruckende 146 m² Wohnfläche viel Raum für Ihre Wohnträume bietet. Ein besonderes Highlight ist der großzügige Wohn- Essbereich mit direktem Balkon- und Terrassenzugang, die einen traumhaften Blick in den weitläufigen Garten eröffnet - ein perfekter Ort, um die Natur zu genießen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Die Wohnung, die über einen kleinen Treppenaufgang erreichbar ist, verfügt über 4,5 Zimmer und besticht durch ihre helle, freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss sorgt für ein großzügiges Raumgefühl, während die großen Fenster viel Tageslicht hereinlassen und den Blick auf den Garten freigeben.

Die moderne und funktionale Raumaufteilung ermöglicht vielseitige Nutzungsmöglichkeiten - sei es ein großzügiges Wohnzimmer mit abgegrenztem Arbeitsbereich, ein gemütliches Schlafzimmer und zwei Kinderzimmern. Der Wohnbereich grenzt direkt an die Terrasse, welche ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Abende mit Freunden und Familie ist. Für Ihre Fahrzeuge stehen eine Garage und ein zusätzlicher Stellplatz zur Verfügung, sodass Sie jederzeit bequem parken können.

Der große und gepflegte Gartenbereich inkl. Außenpool kann gemeinschaftlich mit den anderen Mietparteien mitgenutzt werden.

Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 146 m²
- großräumiger Wohn- Essbereich mit offenem Luftraum zur Dachdecke
- Badezimmer mit begehbare Dusche
- zusätzliches Gäste-WC
- großzügige Terrasse (über 50 m²) mit West-Ausrichtung und überdachter Balkon mit Süd-Ausrichtung
- separater Abstellraum für Waschmaschine und Trockner
- Garage und Stellplatz direkt vor dem Haus
- sehr helle und freundliche Räume dank großer Fensterflächen
- großer gepflegter Gemeinschaftsgarten inkl. Außenpool

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Pool / Schwimmbad, Gäste-WC

Lage

Die Immobilie befindet sich im idyllischen Ortsteil Grunholz, welcher zu der charmanten Stadt Laufenburg gehört. Grunholz bietet eine ruhige und naturnahe Wohnlage, die dennoch von der guten Anbindung an das Zentrum Laufenburgs profitiert. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und wunderschöner Natur, die zu Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten einladen - ideal für Naturfreunde und Familien.

Ein weiterer großer Vorteil der Lage ist die Nähe zur Schweiz. Die Grenze ist nur wenige Minuten entfernt, wodurch Sie von der internationalen Anbindung profitieren. Ob für Pendler, die in der Schweiz arbeiten, oder für Geschäftsreisende, die den schnellen Zugang zur Schweiz schätzen - Grunholz bietet eine attraktive Lage mit optimierter Erreichbarkeit zum schweizerischen Raum. Die nahegelegenen Städte wie Basel und Zürich sind sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Die historische Altstadt von Laufenburg ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt und bietet eine gute Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie sowie kulturellen Sehenswürdigkeiten. Schulen und Kindergärten sind ebenfalls in der Umgebung, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Dank der sehr guten Verkehrsanbindung sind Sie schnell auf den Hauptverkehrsstraßen, die Sie sowohl in die Schweiz als auch in die größeren deutschen Städte des Hochrheingebiets führen. Der Bahnhof von Laufenburg sorgt für eine schnelle Verbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Ob für Naturliebhaber, Pendler in die Schweiz oder Familien – die Lage in Grunholz kombiniert ländliche Ruhe, eine exzellente Infrastruktur und den direkten Zugang zu den Vorteilen zweier Länder. Ein perfektes Zuhause in einer einzigartigen Region.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

