

Exposé

Erdgeschosswohnung in Baden-Württemberg - Laufenburg (Baden)

4,5-Zimmer-Wohnungen TOP-Lage
EXCLUSIV*GEHOBEN*ZENTRAL*EFFIZIENT



Objekt-Nr. OM-474670

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.350 € + NK**

79725 Baden-Württemberg - Laufenburg (Baden)
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	4,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	112,50 m²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Nebenkosten	85 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	80 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	165 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	130 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	4.050 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive 4,5-Zimmer-Neubauwohnung mit Weitblick in die Schweiz

Säckinger Straße 38, 79725 Laufenburg (Baden)

Wohnfläche: ca. 112,50 m² | Neubau 2024 | Aufzug | gehobene Ausstattung | provisionsfrei

In begehrter und zentraler Lage von Laufenburg (Baden) erwartet Sie diese hochwertige 4,5-Zimmerwohnung in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2024. Das exklusive Wohngebäude befindet sich in attraktiver Südhanglage und bietet einen beeindruckenden Weitblick in Richtung Rhein sowie bis in die Schweiz.

Die Wohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, helle Wohnbereiche und eine gehobene Ausstattung. Dank moderner Bauweise profitieren Sie von einem effizienten Energiekonzept, zeitgemäßem Wohnkomfort und einem angenehmen Wohngefühl auf hohem Niveau.

Das Wohngebäude ist zudem an sämtlichen Fenstern mit hochwertiger Schallschutzverglasung ausgestattet. Dadurch genießen Sie trotz der zentralen Lage ein angenehm ruhiges Wohnambiente und hohen Wohnkomfort.

Das Wohnhaus umfasst insgesamt nur sechs Wohneinheiten, verteilt auf drei Geschosse. Je Etage befinden sich lediglich zwei Wohnungen, wodurch eine ruhige und private Wohnatmosphäre entsteht. Über den Personenaufzug oder das großzügige Treppenhaus erreichen Sie die Wohnung bequem und barrierearm.

Im Untergeschoss stehen den Bewohnern praktische Kellerabteile sowie ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Zusätzlich befinden sich dort die PKW-Stellplätze und geräumige Garagen mit Flächen von ca. 19 m². Die Miete für die Garage und den Aussenstellplatz belaufen sich monatlich auf 130 EUR (2 x 65 EUR).

Für die hochwertige Einbaumöbel (Einbauküche und Möbel in beiden Badezimmern) werden monatlich 125 EUR zur Warmmiete hinzugerechnet.

Die zentrale Lage in Laufenburg bietet eine sehr gute Infrastruktur mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten, öffentlichen Verkehrsmitteln und Freizeitangeboten. Besonders attraktiv ist die unmittelbare Grenznähe zur Schweiz, wodurch sich die Wohnung ideal für Berufspendler, Familien oder anspruchsvolle Paare eignet.

Die Vermietung der Wohnung im linken Haus EG erfolgt ab dem 01.08.2026 und die Wohnung im rechten Haus EG erfolgt ab dem 01.09.2026, nach Vereinbarung gegebenenfalls auch flexibel.

Aufgrund der hohen Nachfrage bitten wir Sie, uns zunächst eine kurze Anfrage mit Angaben zu Ihrer Person zu senden.

Zur weiteren Bearbeitung sind folgende Unterlagen von Vorteil:

- aktuelle SCHUFA-Auskunft
- Mieterselbstauskunft
- Einkommensnachweise, sofern bereits vorhanden

Bei Fragen stehen wir Ihnen im ersten Schritt gerne per E-Mail zur Verfügung.

Die Vermietung erfolgt provisionsfrei, somit entstehen für die Mieter keine Maklerkosten.

Eine exklusive Neubauwohnung in zentraler Lage mit Weitblick, Komfort und hoher Wohnqualität.

Ideal für alle, die modernes Wohnen in Grenznähe zur Schweiz suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Infrastruktur:

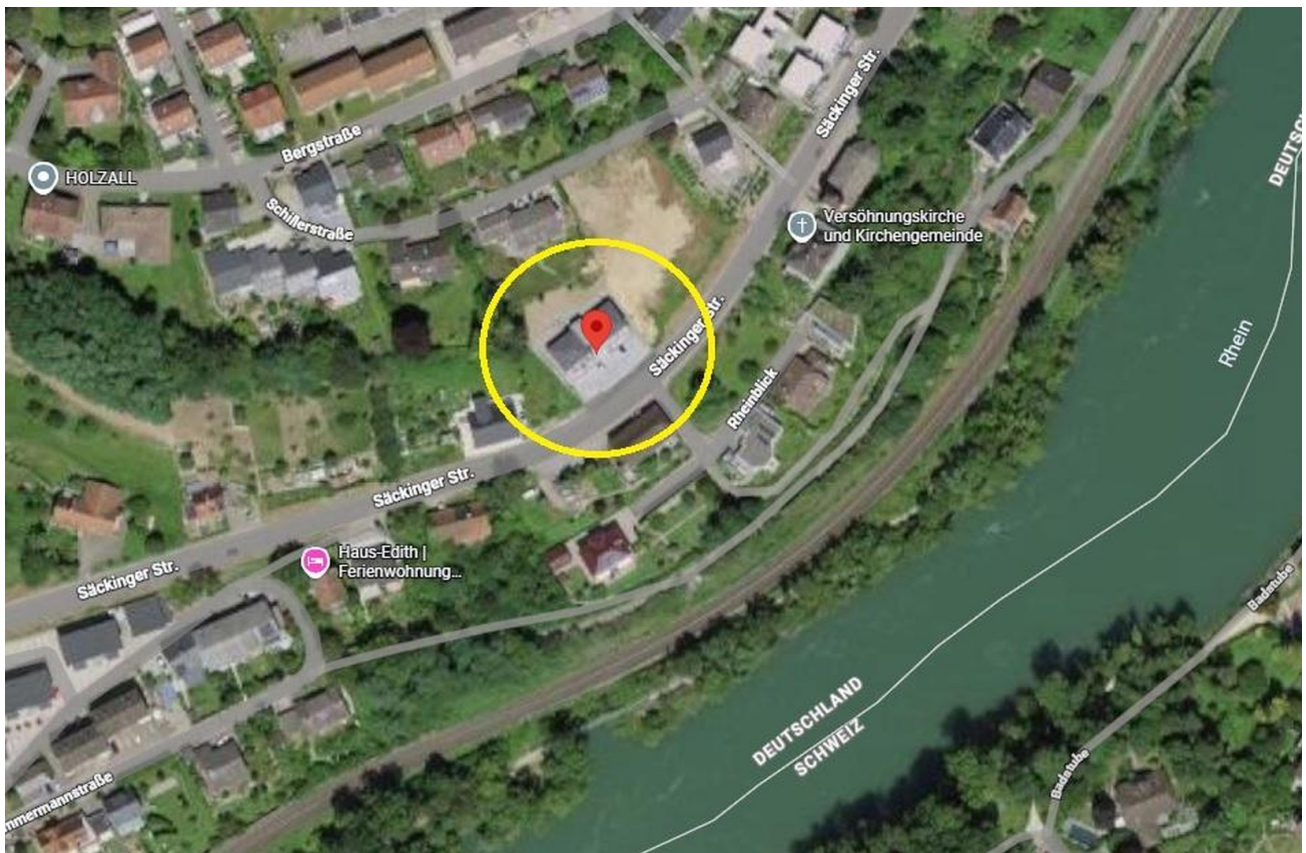
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	72,45 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



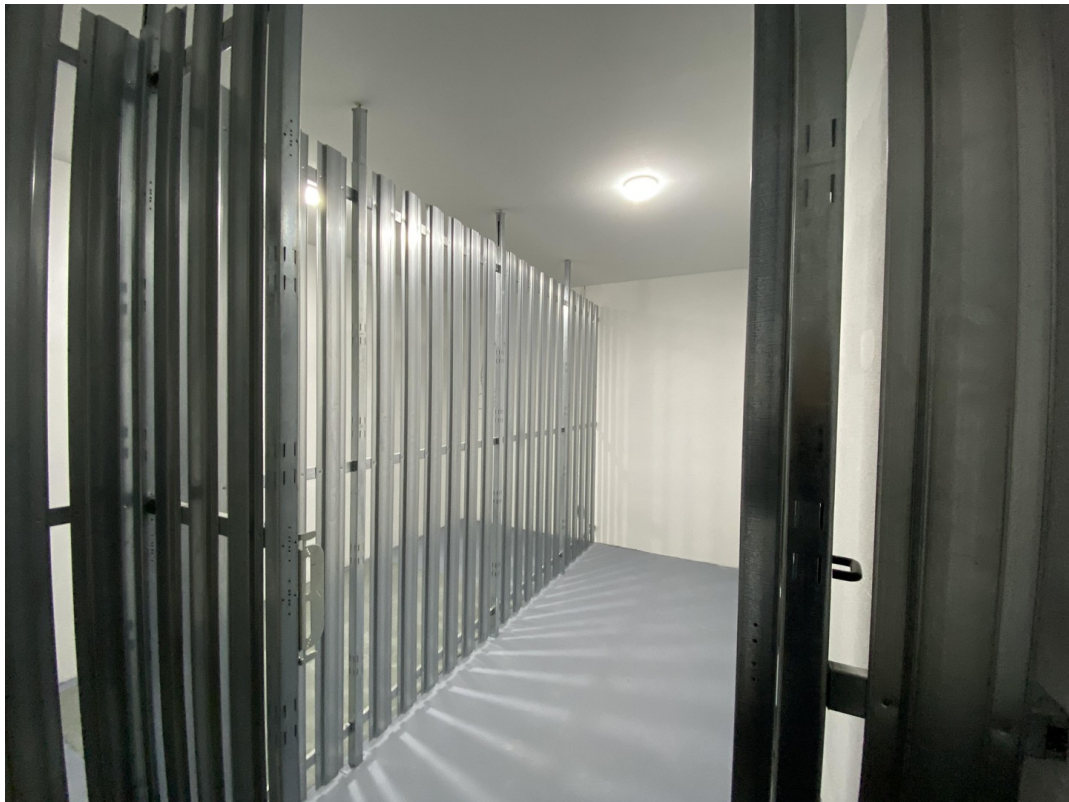
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

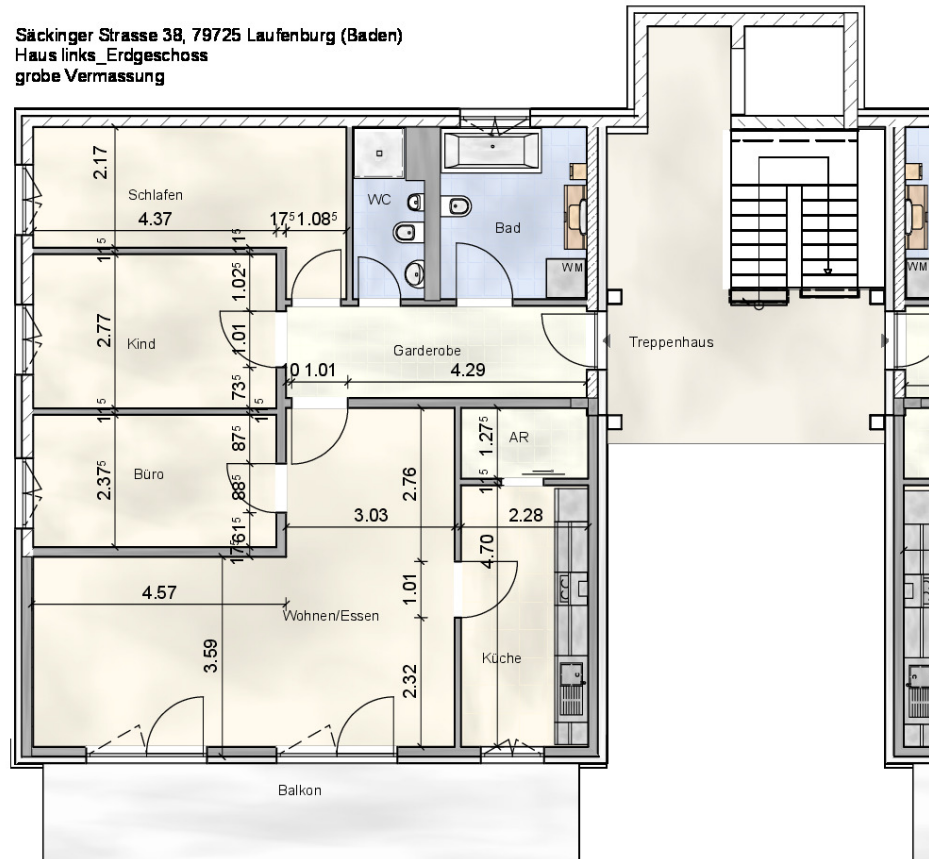


Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Säckinger Strasse 38, 79725 Laufenburg (Baden)
Haus links_Erdgeschoss
grobe Vermessung



337.56

338.07

Exposé - Grundrisse

278/5

