



Immobilien  
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN



Objekt: FE 386

# Ihr Traum vom Eigenheim - Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Laufenburg- Luttingen

Einfamilienhaus, Laufenburg / Luttingen

325.000,00 €



## Daten

ImmoNr	FE 386
PLZ	79725
Ort	Laufenburg / Luttingen
Kaufpreis	325.000,00 €
Außen-Provision	Die Käufercourtage beträgt 3,57% inkl. 19% Mehrwertsteuer.
Befeuerung	Elektro
Heizungsart	Ofenheizung
Etagenzahl	2
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 153 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	ca. 98 m <sup>2</sup>
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 492 m <sup>2</sup>
Anzahl sep. WC	1
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1958
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	113,6 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieausweis gültig bis	21.08.2034
Baujahr lt. Energieausweis	1958
wesentlicher Energieträger	Elektro

# Highlights

- ✓ 2015 – 2019 dreifachverglaste Fenster
- ✓ 2015 Erneuerung Haustüre
- ✓ 2022 Entkalkungsanlage/Hauswasserstation
- ✓ 2019 Erneuerung Warmwasserspeicher
- ✓ Erneuerung Badezimmer Erdgeschoss
- ✓ Zwei Garagen sowie weitere praktische Nutzflächen
- ✓ Grenzübergang in die Schweiz ca. 1,5 Kilometer entfernt



## Beschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Das Einfamilienhaus in Holzbauweise liegt in der idyllischen Ortschaft Laufenburg / Luttingen und bietet eine einmalige Gelegenheit zum Kauf. Das Haus wurde wahrscheinlich ca. 1958 erbaut und dann im Jahr 1970 erweitert. Pläne über den Bau von 1958 sind nicht vorhanden.

Das Anwesen verfügt über eine Grundstücksgröße von 492 m<sup>2</sup> und umfasst eine Gesamtwohnfläche von ca. 153 m<sup>2</sup>. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine 3-Zimmerwohnung mit einem überdachten Balkon, der Ihnen einen traumhaften Blick in die Natur bietet. Die Wohnfläche beträgt ca. 83 m<sup>2</sup>. Das Badezimmer wurde 2013 renoviert und bietet modernen Komfort.

Im Untergeschoss befindet sich eine weitere 3-Zimmerwohnung mit 70 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig. Sie verfügt über eine windgeschützte Terrasse – ideal als Einliegerwohnung oder für Familienangehörige. Diese Wohnung ist akutell vermietet.

Zusätzlich verfügt das Haus über zwei massiv gebaute Garagen, die 1974 und 1987 angebaut wurden sowie großzügige Kellerräume mit einer großen Werkstatt. Die kleine Grünfläche hinter dem Haus lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Seit der Ersterrichtung wurde das Haus teilweise energetisch saniert. Es wurden dreifachverglaste Fenster eingebaut, eine neue Hauseingangstür installiert und die Fassade teilweise mit Vollwärmeschutz versehen. Eine Entkalkungsanlage sowie ein neuer Warmwasserspeicher gehören ebenfalls zur Ausstattung.

Es gibt keine Zentralheizung. Das Heizen erfolgt derzeit über einzelne Nachtspeicheröfen, welche nicht mehr zeitgemäß sind. Auch die Elektrik bedarf einer Modernisierung. Die Zimmergröße sowie die Raumaufteilung spiegeln den typischen Baustil des Baujahres wider.

Dieses Einfamilienhaus in Laufenburg / Luttingen wartet darauf, von Ihnen mit Leben gefüllt zu werden. Kontaktieren Sie uns, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und einen Schritt näher zu Ihrem neuen Zuhause zu kommen. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Immobilie zu präsentieren.



## Sonstige Angaben

Das Exposé wurde nach bestem Wissen und Gewissen nach den Informationen und Dokumenten erstellt, die vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Abweichungen, Irrtümer und Änderungen sind vorbehalten. Alle Angaben ohne Gewähr. Eine Haftung ist ausgeschlossen.



## Bildergalerie



Ansicht Nord



Ansicht Süd



Erdgeschoss Balkon



Erdgeschoss Balkon



Wintergarten



Erdgeschoss Wohnzimmer



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Küche



Erdgeschoss Badezimmer



Erdgeschoss Badezimmer



Erdgeschoss Eingangsbereich



Erdgeschoss Schlafzimmer



Erdgeschoss Kinderzimmer/Arbeitszimmer



Erdgeschoss Gästetoilette



Kellertreppe



Zimmer Untergeschoss



Garageneinfahrt mit Zugang zur Einliegerwohnung



Einliegerwohnung Diele



Einliegerwohnung Wohnzimmer



Einliegerwohnung Küche



Einliegerwohnung Schlafzimmer



Einliegerwohnung Badezimmer



Terrasse mit Grünfläche



Hobbyraum unter Garage



Keller Altbau



Ansicht



Immobilien  
Felber

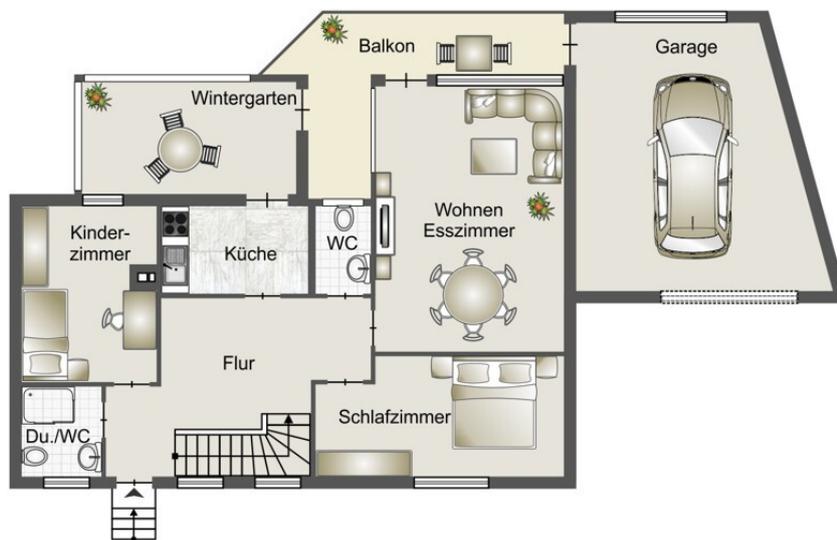
IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN





## Grundriss

Erdgeschoss - Grundriss/Möblierung nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten





Untergeschoss - Grundriss/Möbliering nicht maßstabsgetreu - Irrtümer vorbehalten





## Lage

Das Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in Laufenburg / Luttingen. Die Lage des Hauses bietet einen tollen Ausblick in die Natur und ist nur wenige Gehminuten vom Rhein entfernt; ideal für entspannende Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten.

Die ausgezeichnete Infrastruktur ermöglicht einen komfortablen Alltag: Der Grenzübergang zur Schweiz sowie ein großes Einkaufszentrum sind lediglich 1,5 Kilometer entfernt. Trotz der idyllischen und ruhigen Lage ist die Anbindung an die Autobahn hervorragend, sodass Sie in nur 10 Kilometern Fahrstrecke diesen erreichen können.



## Willkommen in Laufenburg



### Die Stadt und Region:

Das malerische Laufenburg ist alles andere als gewöhnlich. Erleben Sie **Geschichte, Kultur und Natur** auf kleinstem Raum. Der Zauber verwinkelter und gepflasterter Gassen, Tore und Türme mit kleinen Plätzen, Brunnen und eine Burgruine, die sich über den dicht gedrängten Herren- und Bürgerhäusern der Altstadt erhebt, das ist die **malerische Grenzstadt Laufenburg**. Kaum ein Ort am Hochrhein ist von berühmten Künstlern so oft im Bild festgehalten worden wie Laufenburg, das seit der Trennung durch Napoleon auf deutscher und schweizerischer Rheinseite liegt.

### Laufenburg Luttingen

Luttingen ist ein Ortsteil von Laufenburg und liegt nur ca. zwei Kilometer von der wunderschönen Altstadt von Laufenburg entfernt. Der Ortsteil liegt am Rhein und bietet eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und gute Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln.

Quelle: <https://www.laufenburg.de/stadt-handel/unsere-stadt/stadtteile>

<https://www.schwarzwald-tourismus.info/orte/laufenburg>

## IMMOBILIEN FELBER WIR ÜBER UNS

### Verkauf:

Unser **Rundum-Sorglos-Paket**: Wir begleiten Sie von A bis Z durch den Verkaufsprozess bis zur Beurkundung auf dem Notariat und darüber hinaus. Wir legen Wert auf **aussagekräftige und hochwertige Exposés**, welche das Charisma der Immobilie widerspiegeln. Wenn Sie ein Haus oder Wohnung verkaufen möchten oder ein neues Zuhause suchen, dann rufen Sie uns einfach an. Wir beraten Sie gerne.



Monika Felber  
Immobilienmakler IHK  
Wertermittler IHK



Michael Felber  
Dipl. Vermögensmanager DIA  
Immobilienmakler IHK

### Vermietung:

Sie möchten Ihre Immobilie sicher vermieten? Ihre Immobilie repräsentiert einen hohen Wert – sowohl monetär als auch ideell. Eine **professionelle Vermietung** ist daher umso wichtiger.

*Gerne sind wir für Sie da*

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

### Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns **Immobilien Felber I Albert-Rupp-Str. 9 79664 Wehr** - Tel: 07762 809 44 55 | E-Mail: [kontakt@immobilien-felber.de](mailto:kontakt@immobilien-felber.de) mittels einer eindeutigen Erklärung (z. B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie eine Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

### Haftungsausschluss

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unserem Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

### Provision

Bei erfolgreicher Tätigkeit der Firma Immobilien Felber beträgt die Vermittlungs- bzw. Nachweisgebühr für Käufer und Verkäufer jeweils 3,57 % inkl. 19 % MwSt. aus dem Kaufpreis. Die Provision ist nach der notariellen Beurkundung verdient und fällig.

### Datenschutz

Der Interessent ist damit einverstanden, dass die personenbezogenen Daten, insbesondere Name, Anschrift, Telefonnummer, die allein zum Zwecke der Durchführung des bestehenden Vertragsverhältnisses notwendig und erforderlich sind, auf Grundlage gesetzlicher Berechtigungen (DSGVO) erhoben, übermittelt, genutzt und gespeichert werden. Gemäß §17 DSGVO können Sie jederzeit die Berechtigung, Löschung und Sperrung der Daten verlangen.

### Schlussbestimmung

Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein, so wird dadurch die Wirksamkeit des Vertrags im Übrigen nicht berührt.

*Wohnträume erfüllen*

Immobilien Felber  
Albert-Rupp-Str. 9  
79664 Wehr

☎ 07762 809 44 55

✉ [kontakt@immobilien-felber.de](mailto:kontakt@immobilien-felber.de)  
[www.immobilien-felber.de](http://www.immobilien-felber.de)



Immobilien  
Felber

IHR PARTNER FÜR IMMOBILIEN