

Familienfreundliches Einfamilienhaus mit großem Garten



ECKDATEN

Objektart: Einfamilienhaus
Adresse: 79725 Laufenburg
Baujahr: 1992
Zimmerzahl: 6
Wohnfläche (ca.): 144 m²
Grundstücksfläche (ca.): 742 m²
Balkon: ja
Dachform: Satteldach
Bauweise: Massiv

Kaufpreis
€ 420.000,-

> Einfamilienhaus
> Laufenburg
> 6 Zimmer

> 144 m² Wohnfläche
> Objektnummer: 04352



Objekteckdaten:

Objektart	Einfamilienhaus
Adresse	79725 Laufenburg
Baujahr	1992
Zimmerzahl	6
Wohnfläche (ca.)	144 m ²
Grundstücksfläche (ca.)	742 m ²
Kaufpreis	420.000,- €
Balkon	ja
Dachform	Satteldach
Bauweise	Massiv
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl, Holz
Energieverbrauchskennwert	79,52 kWh / (m ² *a)
Energieausweis Ausstelldatum	2026-05-19
Energieausweis gültig bis	2036-05-18
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieverbrauch für Warmwasser enthalten	ja
Energieausweis Werteklasse	C
Energieausweis Baujahr	1992
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
Gartennutzung	ja
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
WC	1
Küche	Einbauküche
Kamin	ja
Heizung	Zentralheizung
Befeuerung	Öl, Holz und Hackschnitzel
Ausstattung	STANDARD
Breitband Zugang	Speed: 1000
Abstellraum	ja
Gäste-WC	ja
Zustand	gepflegt
Erschließung	voll erschlossen

bezugsfrei ab

nach Vereinbarung

Provision für Käufer

3,57 %

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



Objektbeschreibung:

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in ruhiger Wohnlage eines beliebten Laufener Ortsteils und bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf Platz, Wohnqualität und ein naturnahes Umfeld legen.

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 742 m² wurde das Haus im Jahr 1992 in massiver Bauweise errichtet und verfügt über rund 144 m² Wohnfläche.

Das Haus erstreckt sich über Erdgeschoss und ausgebauten Dachgeschoss und ist vollständig unterkellert. Die integrierte Garage sowie zusätzliche Nutzflächen im Untergeschoss sorgen für viel Stauraum und praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die familienfreundliche Grundrissgestaltung mit großzügigem Wohn- und Essbereich, mehreren Schlafzimmern sowie einem weitläufigen Garten, der Kindern viel Platz zum Spielen und Entdecken bietet.

Die ruhige Nachbarschaft und die Nähe zu Kindergarten, Schule und Freizeitmöglichkeiten machen diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien.

Kindergarten und ÖPNV befinden sich jeweils nur wenige Gehminuten entfernt.

Raumaufteilung:

Die Wohnräume verteilen sich auf zwei Wohnebenen und bieten optimale Voraussetzungen für Familien mit Kindern.

Im Erdgeschoss befinden sich:

- großzügiger Wohnbereich
- Esszimmer
- separate Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Vorratsraum

Im Dachgeschoss stehen zur Verfügung:

- Elternschlafzimmer
- zwei großzügige Kinderzimmer
- Badezimmer
- zentrale Diele

Damit bietet das Haus ausreichend Platz für Familien mit zwei oder mehr Kindern sowie Möglichkeiten für Homeoffice oder Gästezimmer.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Kachelkunst
- Kachelofen

Das Haus überzeugt nicht nur durch seine Größe, sondern insbesondere durch seine energetisch durchdachte Bauweise und die äußerst geringen Verbrauchswerte.

Bereits beim Bau wurde großer Wert auf eine hochwertige Gebäudehülle gelegt.

Die Außenwände bestehen aus 30 cm starken Poroton-Doppel-Isoliersteinen mit Holz-Isoliermörtel, zusätzlichem Isolierputz sowie hinterlüfteter Innenverkleidung.

Die Beheizung erfolgt über eine Kombination aus Ölheizung, Solarthermie und Holzofen.

Der tatsächliche Energieverbrauch spricht für sich:

lediglich ca. 400 Liter Heizöl pro Jahr

ca. 6 Ster Brennholz pro Jahr

Solarthermie zur Heizungsunterstützung und Warmwasserbereitung
Kaminofen

Weitere Modernisierungen:

- Fenstererneuerung (teilweise) im Jahr 2010
- Südseite mit neuer Fenster-/Portalanlage (2016)
- thermische Solaranlage erneuert (2012)
- hochwertiger Kalkschutzputz "Primus Vital" (2020)

Lagebeschreibung:

Das ca. 742 m² große Grundstück bietet viel Freiraum für Familienleben im Grünen.

Der liebevoll angelegte Garten schafft ideale Bedingungen für:

- Spielgeräte und Trampolin
- Gemüsegarten oder Hochbeete
- Familienfeiern und Grillabende
- Haustierhaltung

Durch die leichte Hanglage ergeben sich zudem attraktive Blickbeziehungen ins Umfeld und ein angenehmes Wohngefühl mit viel Privatsphäre.

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet eines beliebten Ortsteils von Laufenburg.

Für Familien besonders attraktiv sind die kurzen Wege:

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



- Kindergarten ca. 100 m
- Bushaltestelle ca. 100 m
- Grundschule ca. 1,4 km
- weiterführende Schulen ca. 1,4 km
- Naherholungsflächen unmittelbar im Umfeld

Die Stadt Laufenburg bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Vereinen und vielfältigen Freizeitangeboten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Schweiz sowie einer guten Anbindung an die A98.

Sonstiges:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus verbindet die Vorzüge eines familienfreundlichen Wohnumfeldes mit einem durchdachten Raumangebot und bemerkenswert niedrigen Energiekosten. Der große Garten, die ruhige Lage, die Nähe zu Kindergarten und Schule sowie das effiziente Heizkonzept mit Holz, Solarthermie und Öl machen diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, die langfristig komfortabel und wirtschaftlich wohnen möchten. Ein Zuhause mit viel Platz für die ganze Familie - heute und in Zukunft.

Objektbilder:



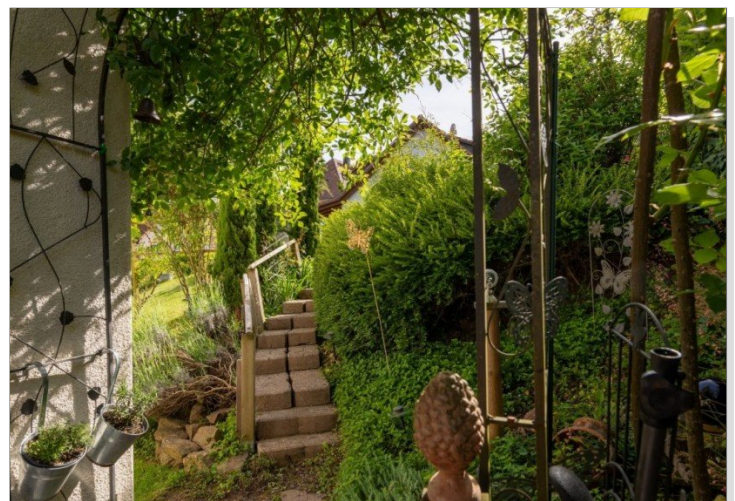
Grundstück



Ansicht



Garage im Haus



Weg zum Garten

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



Außenaufnahme



Bad Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Bad Dachgeschoss



Flur Dachgeschoss



Wohnzimmer

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



Balkon



Zimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer Richtung Küche



Zimmer



Küche

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



Küche mit Holzherd



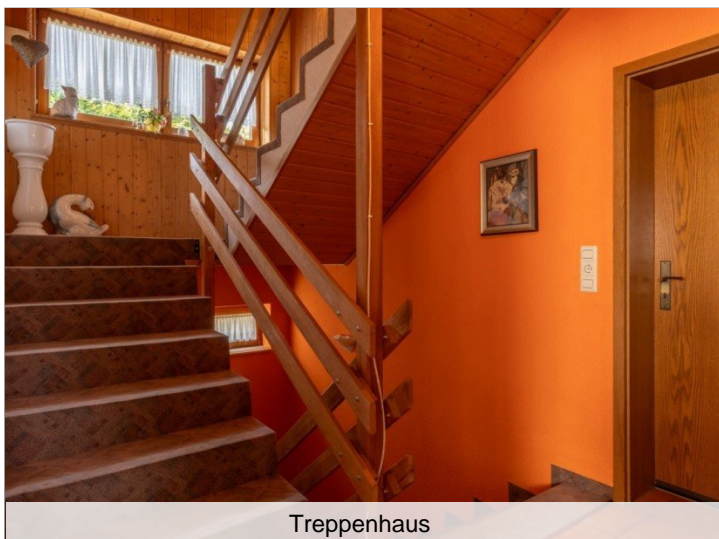
Entree mit Ofen (inkl. Wassertaschen)



Balkon



Entree mit Ofen

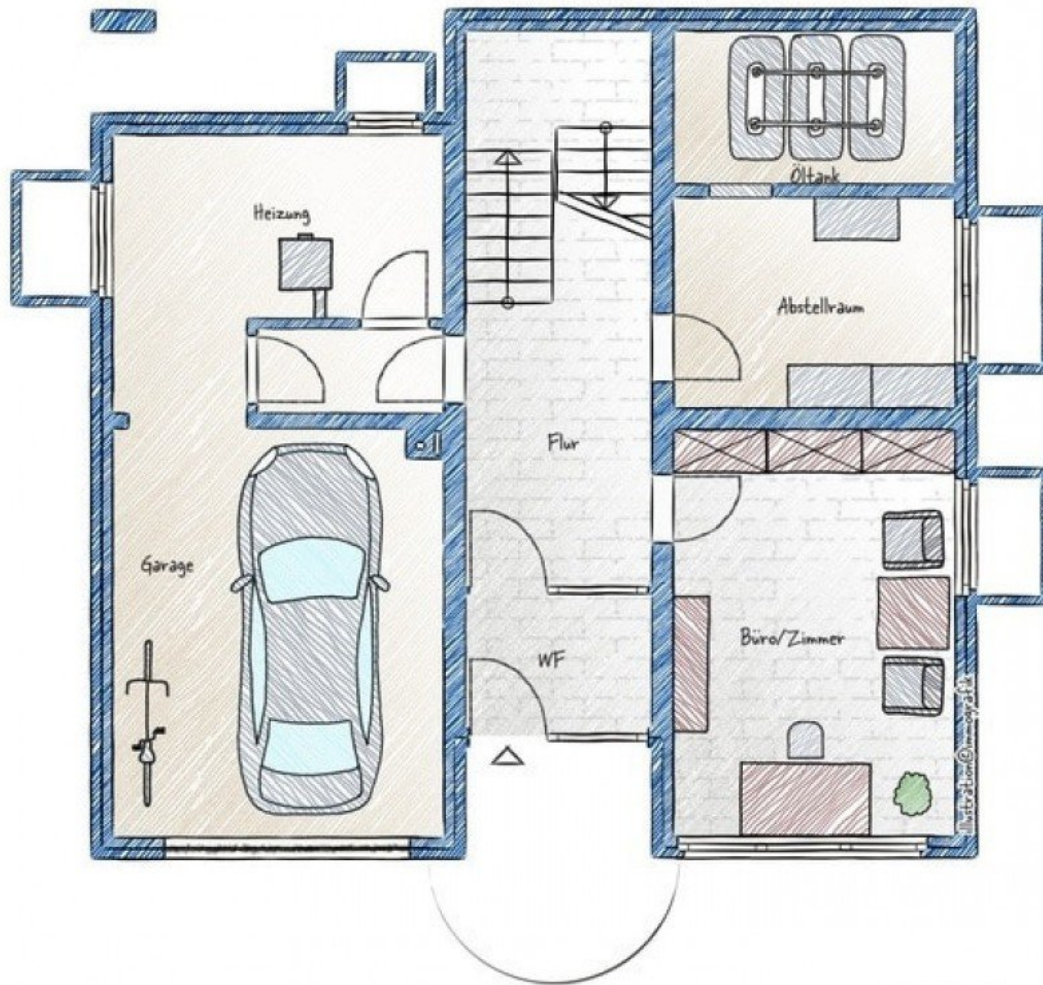


Treppenhaus

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



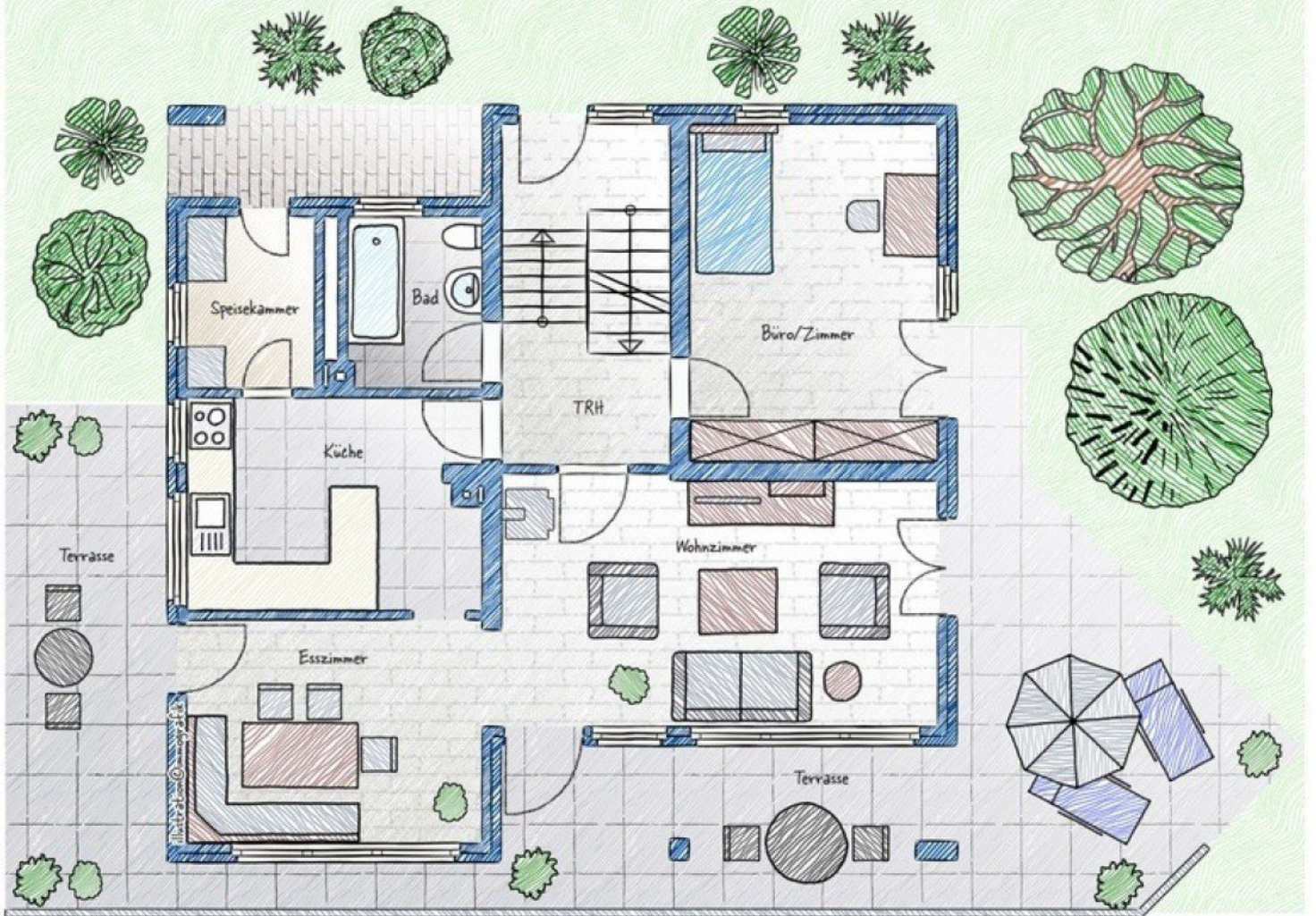
Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Untergeschoss

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



Grundriss Erdgeschoss

Exposseplan, nicht maßstäblich

Eckdaten

- > Einfamilienhaus
- > Laufenburg
- > 6 Zimmer

- > 144 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04352



Exposéplan, nicht maßstäblich

Grundriss Obergeschoss

