

EXPOSÉ

Stilvolle 2,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung im Riedpark - Ideal für Singles



ECKDATEN

Objektart: Erdgeschosswohnung

Adresse: 79787 Lauchringen

Baujahr: 2018

Zimmerzahl: 2,5

Wohnfläche (ca.): 56 m²

Nebenkosten (ca.): 170,- €

Warmmiete (ca.): 990,- €

Aufzug: Personenaufzug

Terrasse: ja

**Kaltmiete
€ 820,-**

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG

Kaiserstr. 16 ° 79761 Waldshut-Tiengen ° Tel.: 07751 / 89673-0

Fax: 07751 / 89673-10 ° info@kaiser-immobilien.de ° www.kaiser-immobilien.de

> Erdgeschosswohnung

> Lauchringen

> 2,5 Zimmer

> 56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 04206



Objekteckdaten:

Objektart	Erdgeschosswohnung
Adresse	79787 Lauchringen
Baujahr	2018
Zimmerzahl	2,5
Wohnfläche (ca.)	56 m²
Kaltmiete	820,- €
Nebenkosten (ca.)	170,- €
Warmmiete (ca.)	990,- €
Kaution	2.460,- €
Aufzug	Personenaufzug
Terrasse	ja
Energietyp	Minergie_zertifiziert
Garage	ja
Anzahl Stellplätze	1
Stellplatzart	Tiefgarage
Tiefgarage	Miete 70,- € / Anzahl 1
Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas
Endenergiebedarf	34 kWh / (m²*a)
Energieausweis Ausstelldatum	2018-03-19
Energieausweis gültig bis	2028-03-19
Energieausweis Jahrgang	ab dem 1.5.2014
Energieausweis Werteklasse	A
Energieausweis Baujahr	2018
Energieausweis Gebäudeart	Wohngebäude
Unterkellert	ja
nur Nichtraucher	ja
Gartennutzung	ja
Objekt ist vermietet	ja
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Küche	Einbauküche
Bodenbelag	Fliesen, Parkett
Heizung	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Befeuerung	Gas

Ausstattung

Breitband Zugang	GEHOBEN
Speed: 100	
Abstellraum	ja
barrierefrei	ja
Zustand	neuwertig
bezugsfrei ab	01.11.2026
verfügbar ab	01.11.2026

> Erdgeschosswohnung

> Lauchringen

> 2,5 Zimmer

> 56 m² Wohnfläche

> Objektnummer: 04206



Objektbeschreibung:

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses mit nur 14 Einheiten in Lauchringen bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst:

- Ein lichtdurchflutetes Schlafzimmer
- Ein großzügiges Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Eine weitläufige Terrasse
- Einen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Ein innenliegendes Badezimmer verfügt über eine bodenebene Dusche und WC
- Das Gebäude verfügt über einen Personenaufzug, der alle Etagen erschließt.

Die Haustierhaltung ist gestattet, aber mit dem Vermieter abzusprechen.

In den Betriebskosten sind einschließlich Heizung und Wasser mit enthalten.

Die Müllabfuhr ist nicht in den Betriebskosten enthalten.

Besichtigungen sind nach Terminabsprache möglich.

Ausstattung:

Individuelle Ausstattungsmerkmale:

- Rolläden

Die Wohnung besticht durch hochwertige Ausstattungsmerkmale:

- Edle Bodenbeläge aus Eichenholz-Parkett und Fliesen
- Bodentiefe Fenster für ein helles, freundliches Ambiente
- Dreifachverglaste Fenster für optimale Energieeffizienz
- Elektrische Aluminium-Raffstoren
- Schallisolierende Wohnungseingangstüren mit Dreifach-Verriegelung
- Fußbodenheizung, individuell regulierbar in allen Räumen
- Dezentrale, kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage in den einzelnen Zimmern
- Video-Sprechanlage
- Ein geräumiges Kellerabteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz gehören ebenfalls zur Wohnung. - Die Sanitärräume sind komplett gefliest
- Der gemeinschaftliche Fahrradraum steht zur Nutzung zur Verfügung.

Lagebeschreibung:

Riedpark:

Der Neu erschlossene Wohnpark ist der ideale Wohnstandort für Jung

und Alt. Dieser ist aufgrund der zentralen Lage sowie der vorhandenen Infrastruktur der ideale Standort, neue, generationenübergreifende Wohnformen sowie Gastronomie- und Handelsprojekte zu entwickeln, umzusetzen und zusammen zu führen.

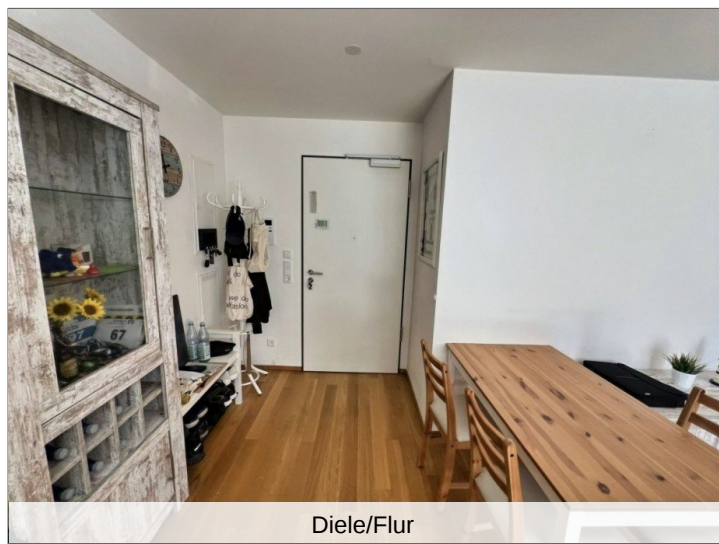
- optimal an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden
- Bahnhaltepunkt "West" an der Hochrheinstraße Basel-Konstanz, befindet sich in ca. 300 m Nähe
- Busanschluss an das Verkehrsnetz der Südbadenbus GmbH
- in unmittelbarer Nähe diverse Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, die zu Fuß ohne Probleme zu erreichen sind
- Auch der Ortskern mit seinen unterschiedlichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und den beiden Ärzthäusern ist in nur wenigen Minuten zu erreichen.

Sonstiges:

- UNBEFRISTETER Mietvertrag mit min. Mietdauer von einem Jahr
- max. 2 Personen
- nur Nichtraucher!

Bitte beachten Sie: Ihre Bewerbung kann nur berücksichtigt werden, wenn Sie eine Mieter-Selbstauskunft vorlegen.

Objektbilder:



Diele/Flur

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauchringen
- > 2,5 Zimmer

- > 56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04206



Wohn - und Essbereich Bild 1



Schlafzimmer Bild 1



Wohn - und Essbereich Bild 2



Schlafzimmer Bild 2



Essbereich und Küche



Einbauküche

Eckdaten

- > Erdgeschosswohnung
- > Lauchringen
- > 2,5 Zimmer

- > 56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04206



Badezimmer Bild 1



Waschraum



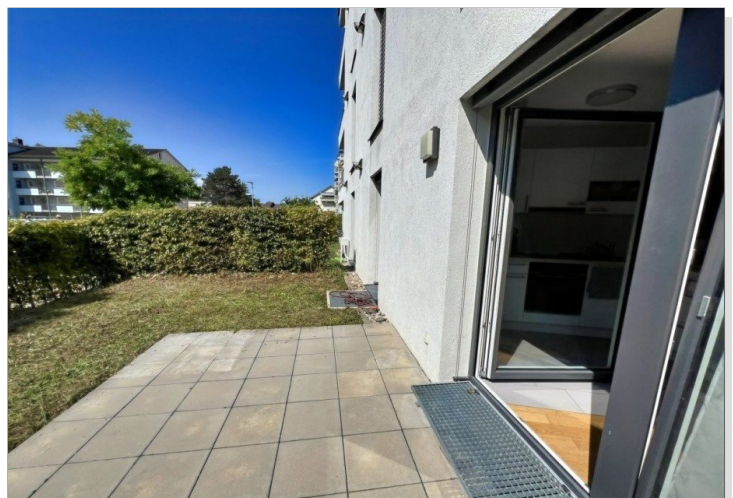
Dusche Bild 2



Terrasse



Dusche



Terrasse Seitenansicht

Eckdaten

- > 56 m² Wohnfläche
- > Objektnummer: 04206

**Firmendaten:**

Kaiser Immobilien GmbH & Co. KG
Kaiserstr. 16, 79761 Waldshut-Tiengen

Tel.: 0 77 51 / 896 73 - 0
Fax: 0 77 51 / 896 73 - 10
E-Mail: info@kaiser-immobilien.de
Web: www.kaiser-immobilien.de

Handelsregister Amtsgericht Freiburg HRA 705507
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: Landratsamt Waldshut
Persönlich haftende Gesellschafterin: Kaiser Immobilien
Verwaltungs GmbH

Ihre Notizen: