

# Exposé

## Penthouse in Albruck

### Lichtdurchflutete Penthouse-Wohnung mit Loft-Charakter zum Wohlfühlen



Objekt-Nr. **OM-328301**

**Penthouse**

Verkauf: **725.000 €**

79774 Albruck  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2017	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	161,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Holzpellets	Tiefgaragenplätze	2
Hausgeld mtl.	493 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese großzügige und sehr helle Penthouse-Wohnung mit dem gewissen Etwas liegt im 2. Obergeschoss, direkt unterm Satteldach des Fünfparteienhauses. Sie bietet Ihnen Komfort auf höchstem Niveau, besticht durch ein großzügiges und durchdachtes lichtdurchflutetes Raumkonzept mit Loft-Charakter und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung. Der schöne Kaminofen sorgt zusätzlich in der kalten Jahreszeit für eine warme und anheimelnde Atmosphäre. Hier leben Sie wie in einem Einfamilienhaus und genießen trotzdem die Vorzüge, dass sich um den Erhalt und die Pflege der Wohnanlage gekümmert wird. Die Wohnung liegt verkehrsgünstig, trotzdem sehr ruhig und verschafft vom umlaufenden Balkon, der von allen Zimmern zugänglich ist, schöne Ausblicke in den Hotzenwald und in den Aargau. Ihre hohe Lebensqualität wird ergänzt durch eine sehr gute Infrastruktur und ein besonders schönes Freibad in unmittelbarer Nähe. Auf kurzem Weg erreichen Sie die Naherholungsgebiete Hotzenwald und Rheinufer. Einfach eine Umgebung zum Wohlfühlen!

Da Sie von der Tiefgarage bequem per Aufzug bis zu Ihrer Wohnungstür gelangen und die gesamte Wohnung schwellenfrei ist, bietet sich Ihnen hier ein Zuhause für alle Lebensphasen.

Die Nähe zur Schweiz offeriert zusätzlich optimale Möglichkeiten für Grenzgänger und weitere attraktive Freizeitmöglichkeiten. Die geplante Fertigstellung des Hochrheinklinikums im Jahr 2029 in Albbruck macht dieses Objekt als Eigenheim und auch als Kapitalanlage besonders attraktiv.

## Ausstattung

Weitgehend umlaufender Balkon mit Granit-Brüstung und Edelstahlgeländer

Hochwertige Fliesen

Fußbodenheizung in allen Räumen

Ebenerdiger Zugang in allen Räumen und zum Balkon

Elektrische Jalousien zum Süden, elektrische Rollläden in allen übrigen Räumen

Deckenhöhe: ca. 3,00 m, im Wohn-, Essbereich ansteigend bis unter den First auf ca. 4,5 m

Schlafzimmer mit begehbarem Kleiderschrank und eigenem Voll-Bad

praktischer Vorratsraum von Küche begehbar

3-fach Verglasung

Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnungstür

2 Tiefgaragen-Plätze (1 extrabreit)

Energiewert: KfW70 (Energieausweis vorhanden)

Zahlreiche durchdachte Sonderausstattungen:

- große elektrische Markise
- Hochwertiger Kaminofen
- 2 bodengleiche, geflieste Duschen mit Glasabtrennungen, im Vollbad: Regenwalddusche
- Elektrisch betätigtes Dachfenster mit Jalousie im Flur
- Hochwertiger Flureinbauschränk
- profilierte Zimmertüren
- Zweiflügelige Zugänge zum Balkon
- Erweiterte Elektro-Ausstattung

- Exklusive Markenküche mit Granit-Arbeitsflächen und hochwertigen Einbaugeräten
- Erweiterter Einbruchschutz

**Fußboden:**

Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin, Barrierefrei

## Lage

Albbruck ist eine familienfreundliche Gemeinde mit einem optimalen Versorgungsangebot von allen notwendigen sozialen Einrichtungen. Von Lebensmittelmärkten, Apotheke, Gemeindeverwaltung, Banken, Post-Aannahmestelle, Kindergarten bis zur Schule ist alles fußläufig erreichbar. Das Freibad direkt um die Ecke, die unmittelbare Nähe zum Wald und zum Rhein sorgen für vielfältige Naherholungsmöglichkeiten und auch ohne Auto sind Sie hier mit Bus und Bahn mobil. Den Bahnhof erreichen Sie in knappen 10 Minuten zu Fuß.

Ein weiterer Anziehungspunkt Ihres zukünftigen Wohnortes ist die geplante Fertigstellung des Zentralklinikums Hochrhein im Jahr 2029. Damit erweitert sich die ärztliche Versorgung vor Ort und entwickelt sich ein zusätzlicher positiver Wirtschaftsfaktor für die Gemeinde.

Die Kreisstadt Waldshut-Tiengen ist nur 8 km entfernt und mit PKW, Bus, Bahn oder Fahrrad leicht erreichbar. Zürich wie auch Basel erreichen Sie in ca. 50 Autominuten oder auch per Bahn. Somit ist Albbruck auch für Berufspendler ein wirklich attraktiver Wohnort.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	75,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



hochwertige Ausstattung



Essplatz im Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Sitzecke im Wohnbereich



Balkon vor Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Balkon vor Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Kaminofen im Wohnbereich



Kind 1 mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Kind 1



Schlafzimmer mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Bad vom Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Regenwalddusche und Badewanne



Kind 2 mit Balkonzugang

# Exposé - Galerie



Kind 2



Balkon vor Kind 2

# Exposé - Galerie



Duschbad



Duschbad

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



heller Flur

# Exposé - Galerie



Blick in den Aargau



