



HISTORISCHES WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS
IN BESTER RHEINLAGE MIT VIELSEITIGEM ENTWICKLUNGSPOTENZIAL

BAHNHOFSTR. 4
79725 LAUFENBURG

INHALT

- S. 3: LAGE
- S. 4: OBJEKTBESCHREIBUNG
- S. 5 - 6: FLÄCHEN UND RAUMAUFTEILUNG
- S. 7 - 8: IMPRESSIONEN
- S. 9: KONDITIONEN UND KONTAKT

UNSER CREDO:

„ WERT AUF STEIN –
IMMOBILIEN SIND MEHR ALS NUR GEBÄUDE –
SIE SIND DAS FUNDAMENT UNSERER GESCHICHTE
UND DIE GRUNDLAGE FÜR EINE SICHERE ZUKUNFT.
WERTE, DIE BESTAND HABEN. “

Mit „WERTAUFSTEIN“ entscheiden Sie sich für einen vertrauensvollen Partner, der Werte schafft, Interessen ausgleicht und auf langfristige Lösungen setzt. Ob Sie verkaufen, kaufen, verwalten oder investieren möchten – wir stehen Ihnen mit unserer Erfahrung und Kompetenz zur Seite.

Mit „WERTAUFSTEIN“ schaffen wir mehr als Immobilien.

UNSER VERSPRECHEN:

„WERTAUFSTEIN“ steht für Ergebnisse, die überzeugen. Mit Marktkennntnis, professioneller Analyse und individuellen Lösungsansätzen bieten wir Ihnen den Service, den Sie verdienen.

Vertrauen Sie auf uns – wir sind Ihr verlässlicher Partner in der Immobilienwelt.



LAGE:

DER HOCHRHEIN – EINE REGION VOLLER MÖGLICHKEITEN

Der Hochrhein erstreckt sich entlang des Rheins von Basel bis zum Bodensee und verbindet die landschaftliche Schönheit des Südschwarzwalds mit der wirtschaftlichen Dynamik der grenznahen Regionen. Geprägt von einer hohen Lebensqualität, einer starken Infrastruktur und einer florierenden Wirtschaft, bietet die Region attraktive Perspektiven. Die Nähe zur Schweiz, ein vielfältiges Freizeitangebot und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung machen den Hochrhein zu einem gefragten Standort für Handel, Gewerbe und Dienstleistungen.



LAUFENBURG – LEBENSQUALITÄT AM HOCHRHEIN

Laufenburg zählt zu den charmantesten Städten am Hochrhein und begeistert durch seine einzigartige Lage direkt am Fluss, die historische Altstadt und den besonderen grenzüberschreitenden Charakter. Die malerischen Gassen, die mittelalterliche Architektur und der Blick über den Rhein verleihen dem Ort eine außergewöhnliche Atmosphäre.

Direkt an der Schweizer Grenze gelegen, verbindet Laufenburg hohe Lebensqualität mit einer hervorragenden Infrastruktur. Die Nähe zu den wirtschaftsstarken Zentren Basel und Zürich macht den Standort gleichermaßen attraktiv für Bewohner, Berufspendler und Kapitalanleger.

Umgeben von Natur, Rheinlandschaften und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten bietet Laufenburg eine seltene Kombination aus historischem Flair, moderner Lebensqualität und nachhaltiger Standortperspektive.

OBJEKT BESCHREIBUNG:

Es gibt Immobilien, die weit mehr sind als eine Kapitalanlage: sie erzählen Geschichte, begeistern durch ihre Lage und eröffnen gleichzeitig außergewöhnliche Perspektiven für die Zukunft. Dieses historische Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Altstadt von Laufenburg vereint genau diese Eigenschaften auf eindrucksvolle Weise.

Auf einem rund 1.619 m² großen Grundstück in absoluter Premiumlage direkt am Rheinufer präsentiert sich das um ca. 1900 errichtete Objekt mit einer seltenen Kombination aus bestehendem Wohnraum einer Gewerbeeinheit und attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten. Die unverbaubare Rheinlage, das historische Umfeld sowie die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze machen diese Immobilie zu einer außergewöhnlichen Investitionsmöglichkeit.

Das Gebäude umfasst aktuell drei Wohneinheiten mit insgesamt ca. 270 m² Wohnfläche sowie eine Gastronomieeinheit mit ca. 165 m² Fläche, die dem Objekt eine besondere Nutzungsvielfalt verleiht. Die Kombination aus Wohnen und Gewerbe ermöglicht unterschiedliche Nutzungskonzepte und macht die Immobilie sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant.

Besonders charakteristisch sind die historischen Gewölbekeller- und Nebenflächen mit ca. 106 m², die den ursprünglichen Charme des Hauses bewahren und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ergänzt wird das Ensemble durch zwei Garagen sowie weitere Nebengebäude auf dem großzügigen Grundstück.

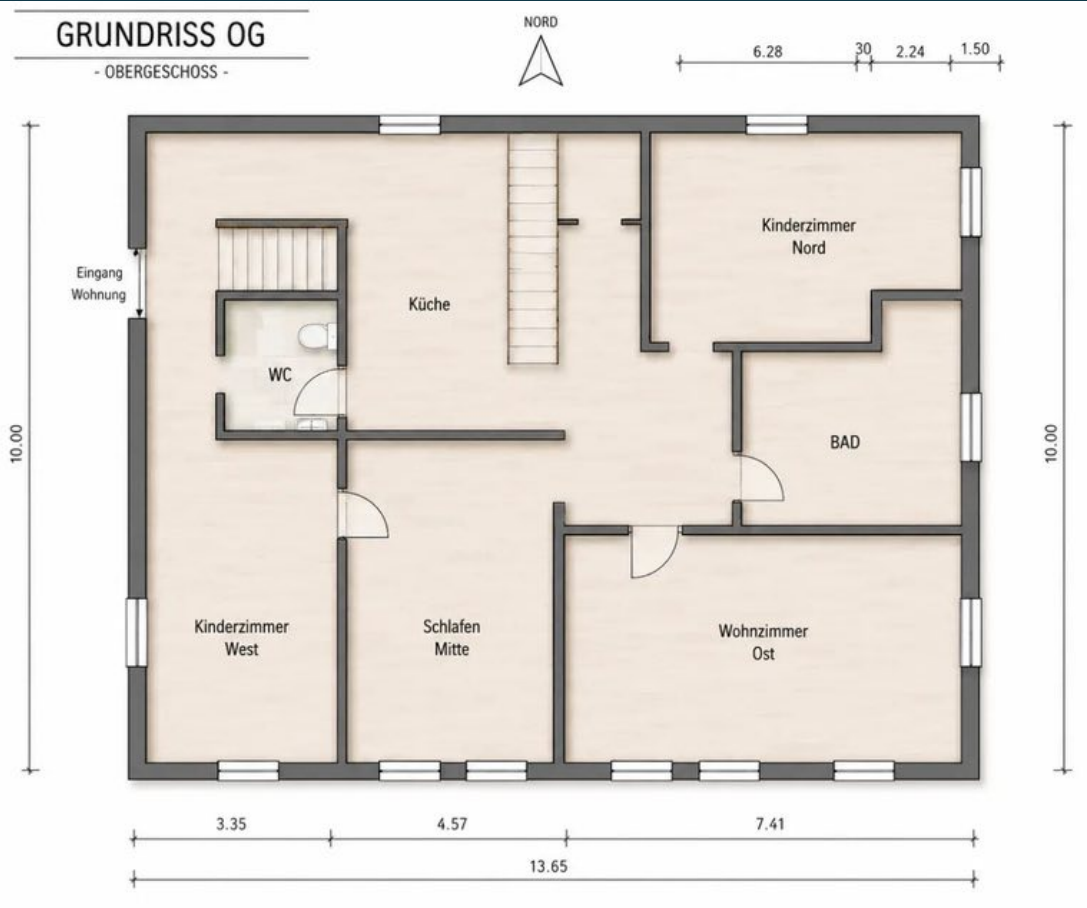
Ein weiteres besonderes Highlight stellt die vorhandene Ausbaureserve im Dachgeschoss sowie in den Nebengebäuden dar. Nach erster Einschätzung besteht hier Potenzial zur Schaffung von zwei bis drei weiteren Wohneinheiten, vorbehaltlich einer baurechtlichen Prüfung und entsprechender Genehmigungen.

Ein Haus mit Geschichte, vielseitiger Nutzung und außergewöhnlichem Potenzial – eine seltene Gelegenheit in einer der begehrtesten Lagen von Laufenburg.

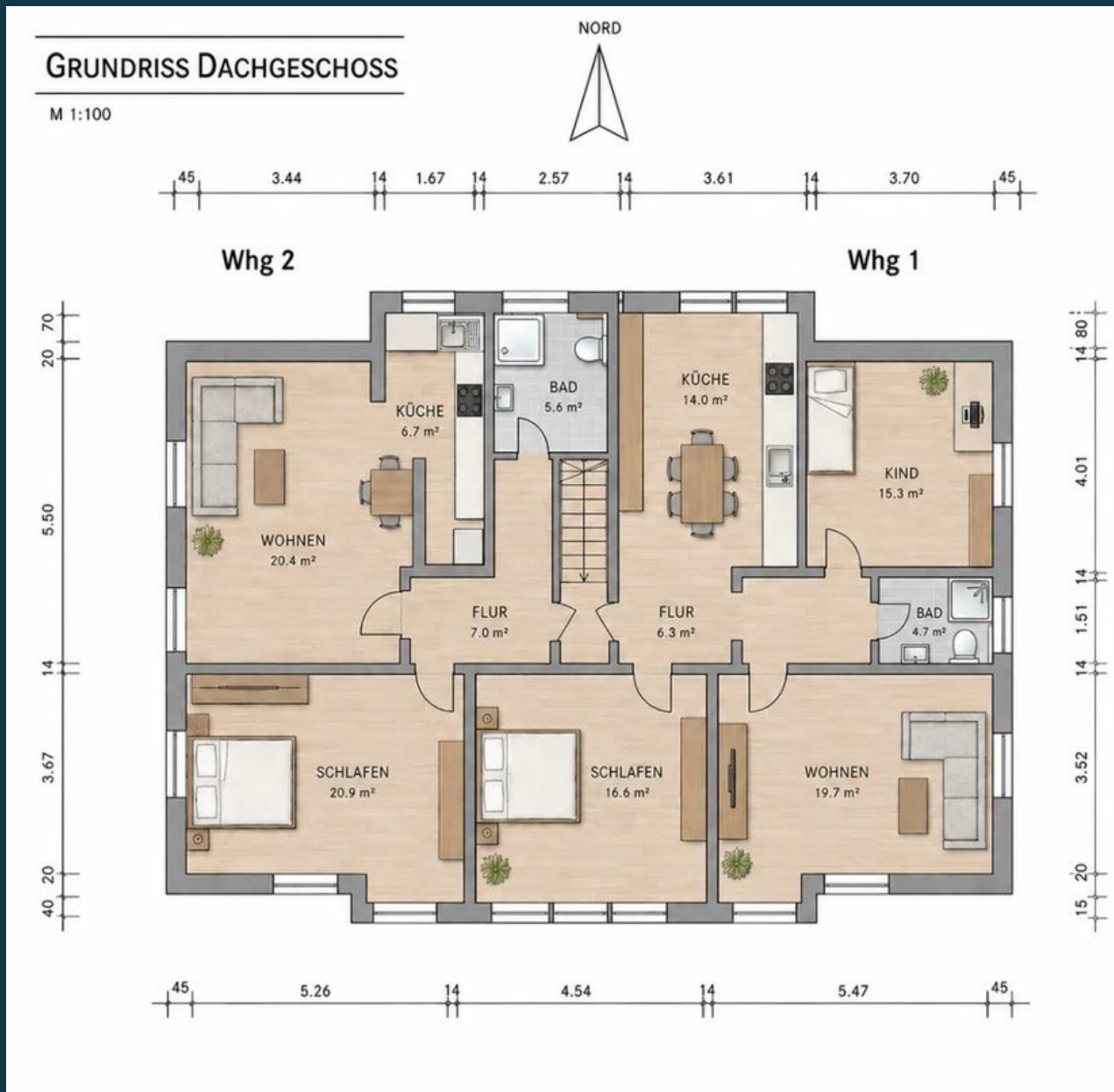
FLÄCHENÜBERSICHT

- Grundstück: ca. 1.619 m²
- Wohnfläche: ca. 270 m² (3 Wohneinheiten)
- Gewerbefläche: ca. 165 m²
- Keller- und Nutzflächen: ca. 106 m²
- Garagen: 2
- Ausbaupotenzial: 2–3 zusätzliche Wohneinheiten (vorbehaltlich behördlicher Genehmigung)

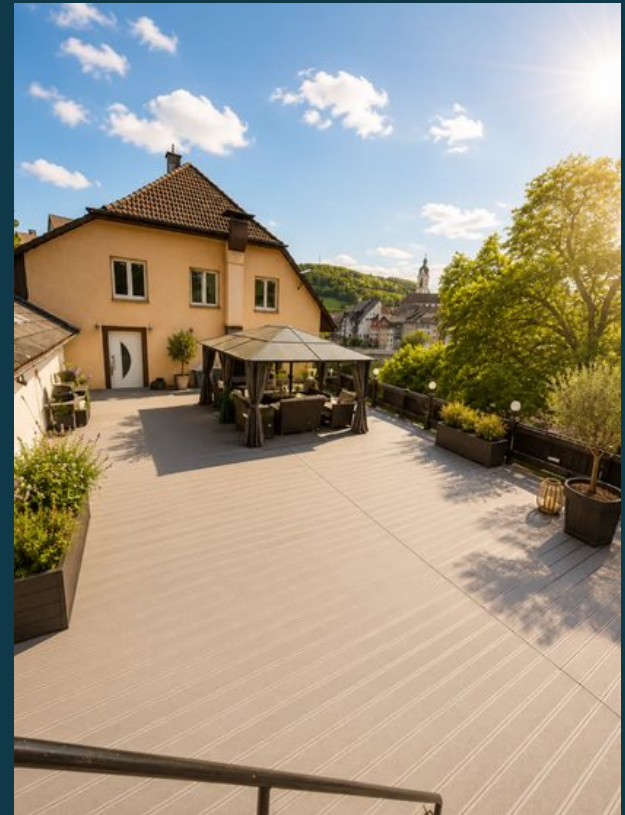
FLÄCHEN UND RAUMAUFTeilung:



FLÄCHEN UND RAUMAUFTeilUNG:



IMPRESSIONEN:



IMPRESSIONEN:



KONDITIONEN:

Kaufpreis:

1.160.000 €

Provision:

2,59 %

Verfügbarkeit:

NACH VEREINBARUNG

Kontakt und Besichtigung:

Historische Immobilien in einer derart exklusiven Rheinlage mit großzügigem Grundstück und gleichzeitigem Entwicklungspotenzial sind eine absolute Seltenheit. Die Kombination aus bestehendem Wohn- und Gewerbebestand, attraktiven Ausbaureserven, historischem Charme und der unmittelbaren Nähe zur Schweiz bietet vielfältige Perspektiven für Investoren, Projektentwickler und langfristig orientierte Kapitalanleger.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

+49 152 0847 12 90

INFO@WERTAUFSTEIN.DE





WERTAUFSTEIN
I M M O B I L I E N

KONTAKT:



CHRISTOPH LANGE

+49 152 0847 12 90

INFO@WERTAUFSTEIN.DE

WWW.WERTAUFSTEIN.DE

STEINBRÜCKSTR. 1, 79713 BAD SÄCKINGEN