

# Verkaufsdossier

## Neubauprojekt Modernes Wohnen

### Doppelfamilienhäuser

Langföhrenstrasse 1a + 1b  
5322 Koblenz

**Baubewilligung erteilt!**





## Lage

Der Rhein, der gleichzeitig die Staatsgrenze bildet, fliesst zunächst in westlicher, dann in südwestlicher Richtung und nach einer sehr engen Flussbiegung um die in Deutschland gelegene Halbinsel Schmittenau herum nach Norden. Mehrere kleine Inseln liegen im Rhein, davon vier auf schweizerischer und drei auf deutscher Seite. Bei der Flussbiegung mündet die Aare in den Rhein. Die Wassermenge der Aare ist etwas mehr als ein Viertel grösser als jene des Rheins (durchschnittlich 559 bzw. 442 m<sup>3</sup>/s). Somit wäre der Rhein aus hydrologischer Sicht eigentlich ein Nebenfluss der Aare und nicht umgekehrt.[]

Unmittelbar östlich der Mündung liegt ein Rheinaltarm im Naturschutzgebiet Giriz, einem Auenschutzgebiet und Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung. Durch das Auengebiet fliesst der Binnenkanal zur Aare. Das Dorfzentrum erstreckt sich in einem schmalen Uferstreifen zwischen dem Rhein und der steilen nordwestlichen Flanke des Frittel, einem 351 m ü. M. hohen Hügel. Auf der südlich daran anschliessenden Hochebene liegen neuere Wohngebiete.

Die Fläche des Gemeindegebiets beträgt 408 Hektaren, davon sind 118 Hektaren bewaldet und 82 Hektaren überbaut. Der höchste Punkt liegt auf 444 Metern ganz im Südosten, die tiefste Stelle auf 314 Metern am Zusammenfluss von Rhein und Aare. Nachbargemeinden sind Waldshut-Tiengen im Norden und Küssaberg im Osten (beide in Baden-Württemberg; Deutschland) sowie Zurzach (ehemalige Gemeinde Rietheim) im Ostsüdosten, Klingnau im Süden und Leuggern im Westen (alle im Kanton Aargau; Schweiz).

## Ihre Nachbarschaft

Die Häuser befinden sich an einer sehr familienfreundlichen Lage. Die Nachbarschaft ist Umgeben von Familien und vielen Einfamilienhäuser. Das Grundstück befindet sich auf einer Anhöhe und hat einen sehr schönen Ausblick. Der nahe Fluss und die ruhige Umgebung haben einen besonderen Flair von Natur. Die Zufahrt ins Grundstück erfolgt durch eine Privatstrasse, was es ideal für Familien mit Kinder macht. Ebenso wird auch der Lärm von den Strassen viel besser absorbiert.

Zu Fuss in wenigen Gehminuten ist alles relevante wie zum Beispiel Bahnhof, Schule oder Kirche zu erreichen.

Koblenz verfügt über ein Zollamt und in wenigen Fahrminuten ist man auf der anderen Seite des Rheins, in der Stadt Waldshut-Tiengen.

Aufgrund von der tollen Lage hat man den nahen Zugang zu Deutschland und profitiert vom grossen Angebot und den niedrigeren Preisen.

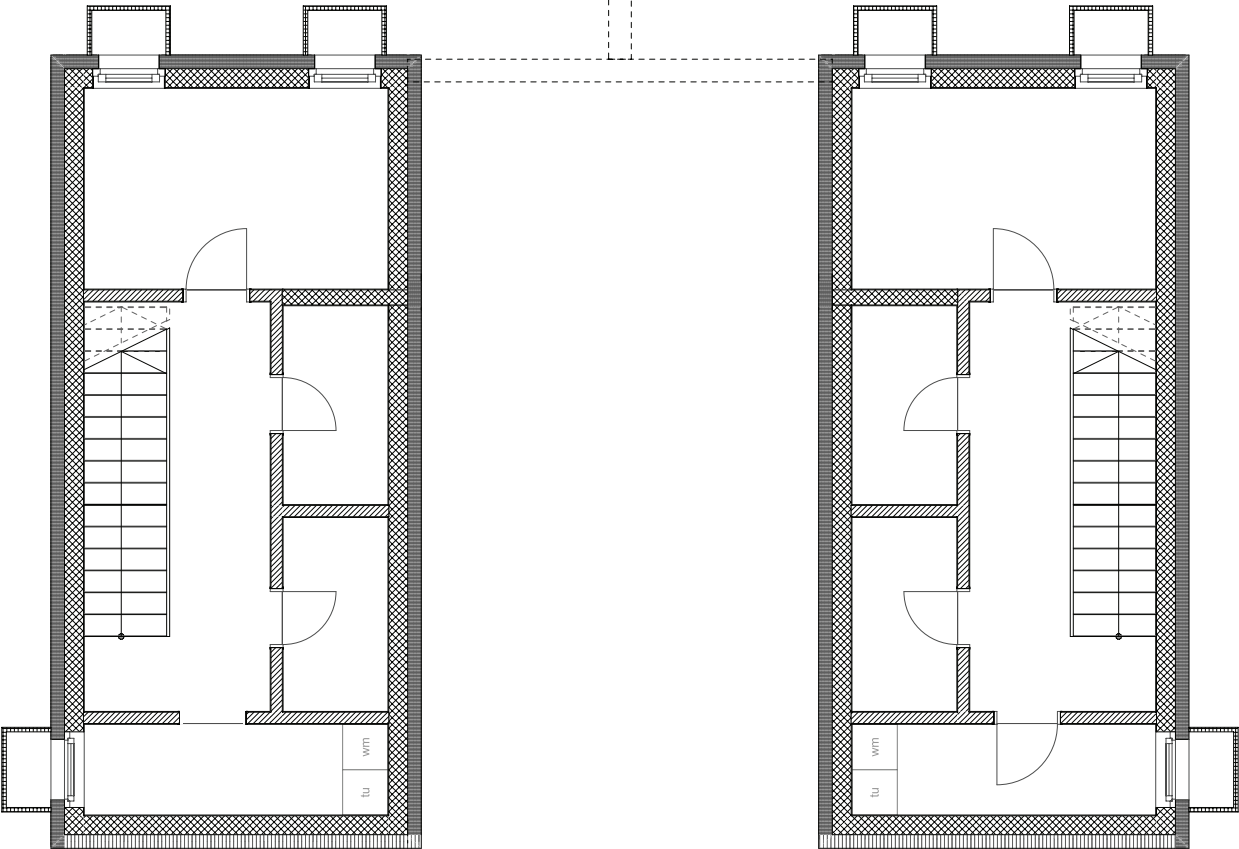
Eine Wohlfühloase mit vielen Vorteilen.



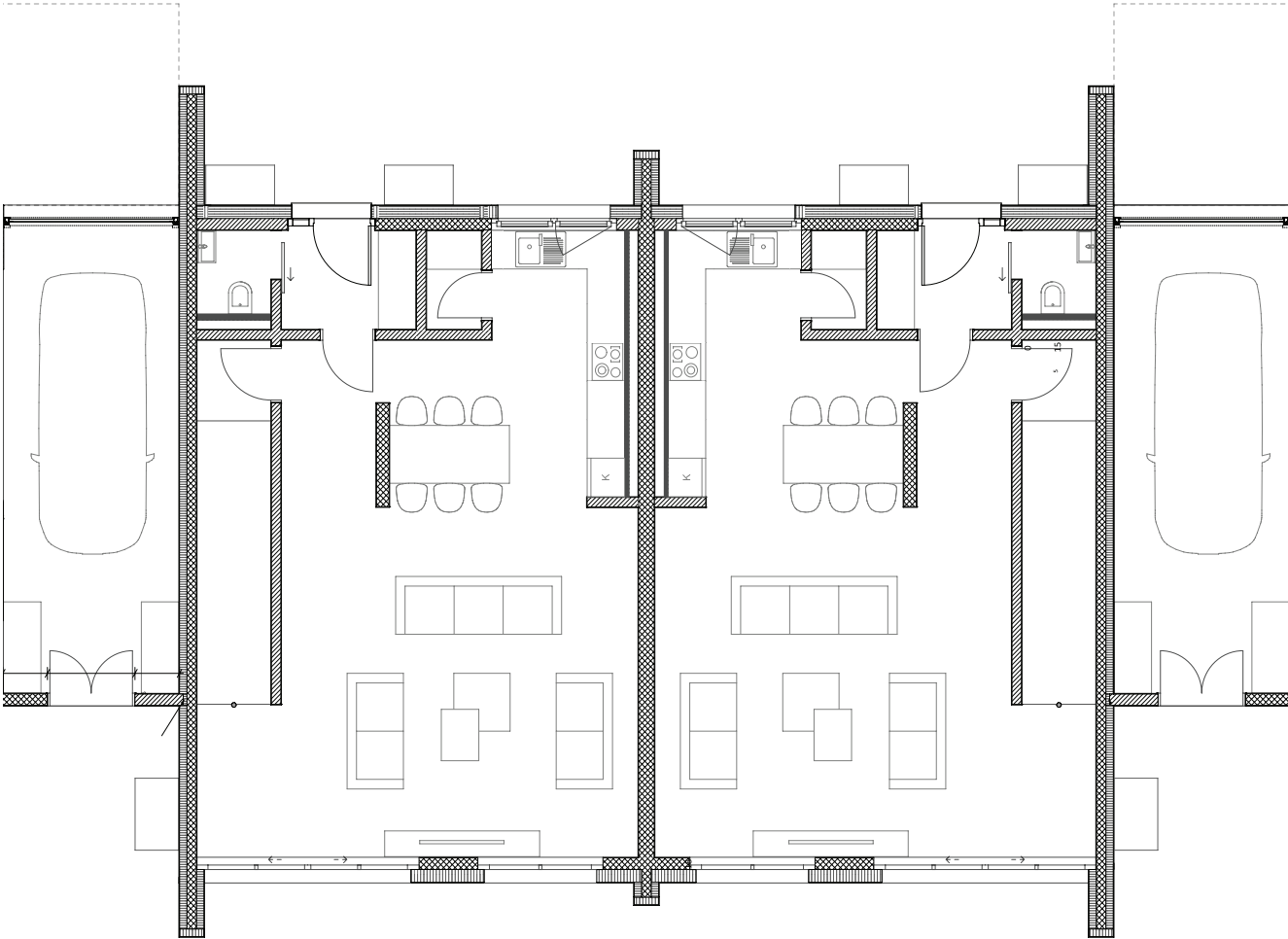
## Daten & Fakten

Standort:	Langfohrenstrasse 1a + 1b 5322 Koblenz
Objektart:	Neubauprojekt / Doppel Einfamilienhaus
Stockwerke:	2 + Keller
Wohnfläche:	ca. 150m <sup>2</sup>
Grundstück:	Parzelle 154: 433m <sup>2</sup> - Haus 1b Parzelle 1470: 329m <sup>2</sup> - Haus 1a
Wärmeerzeugung:	Wärmepumpe / Luft-Wasser
Wärmeverteilung:	Bodenheizung
Zimmer:	5.5
Nasszellen:	2 und 1 Gäste WC
Garage:	1
Autoabstellplatz:	1
Verfügbar:	nach Vereinbarung
<b>Verkaufspreis:</b>	<b>995.000 CHF</b>

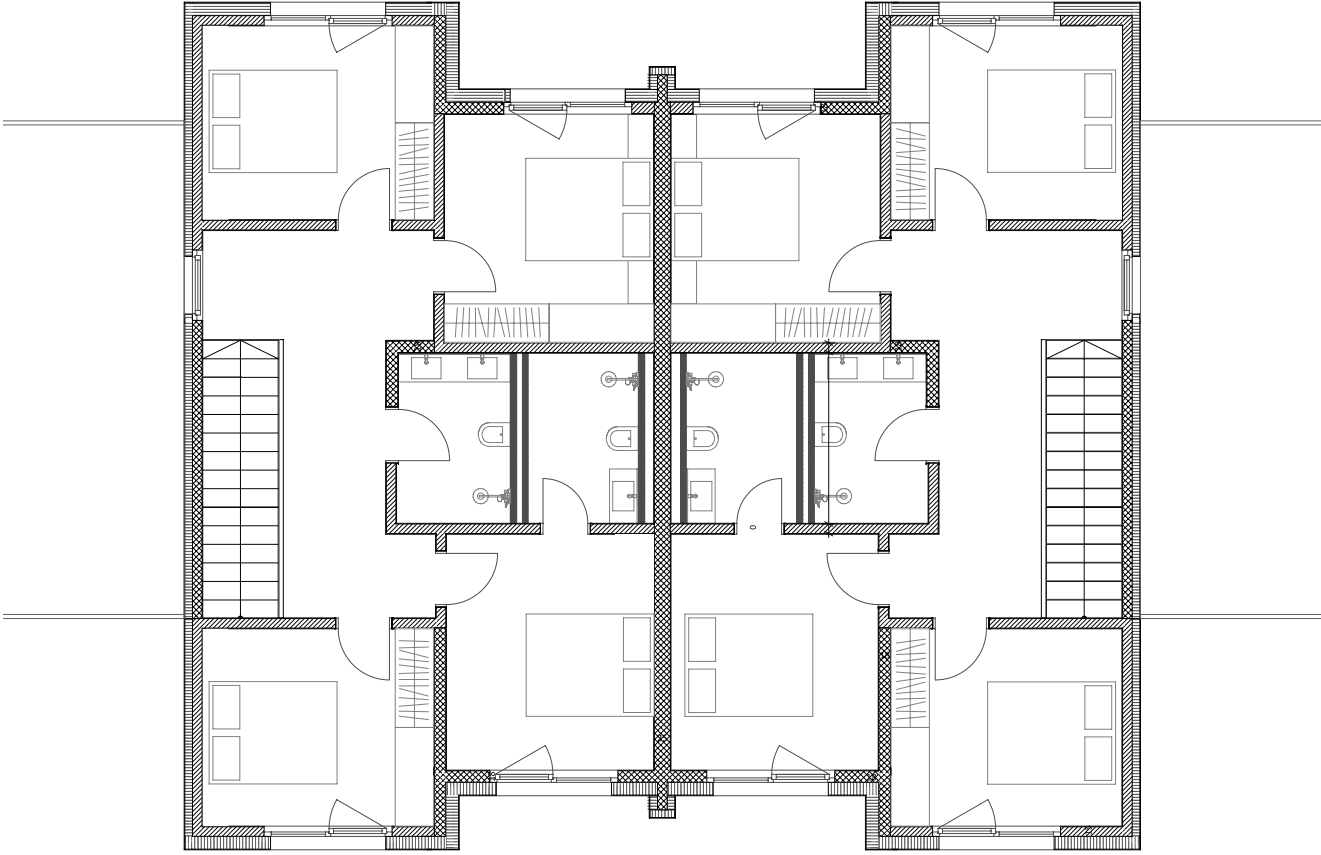
# Grundriss Untergeschoss



# Grundriss Erdgeschoss



# Grundriss Obergeschoss



# Visualisierung





# Visualisierung



# Visualisierung



# Visualisierung



# Visualisierung



# Visualisierung



# Visualisierung



# Visualisierung



**Ihr Ansprechspartner**



**Weinegg Immobilien AG**  
**Rohrstrasse 500**  
**8302 Kloten**

**Tel: 044 666 20 10**

**Mob: 079 900 36 66**

**Mail: [info@weinegg-immo.ch](mailto:info@weinegg-immo.ch)**