

Wir machen
Wohnräume
wahr!



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

«Haus im Haus»
mit Terasse und Garten
in Lauchringen



K
i
r
c
h
s
t
r
a
ß
e
7

INHALTSVERZEICHNIS

Inhaltsverzeichnis	2 – 3
Highlights & Key Facts	4 – 5
Lage- und Objektbeschreibung	6 – 7
Bilder	8 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS

**«Haus im Haus» mit Terrasse und Garten in Lauchringen.
Ein Objekt mit viel Freiraum – für Groß und Klein.**

- ✓ **Große Eigentumswohnung nach dem Prinzip «Haus im Haus» im Zentrum von Lauchringen**
- ✓ **Hohe Attraktivität der Gemeinde Lauchringen in der Nähe der Schweizer Grenze**
- ✓ **Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 30 Minuten erreichbar (optimal für Grenzgänger)**
- ✓ **Zentrale Lage im Dorfkern mit Grundschule und Kindergarten in unmittelbarer Umgebung**
- ✓ **Sehr Guter Zustand des Bauwerks sowie der Ausstattung**
- ✓ **Eigener Eingang, Doppelgarage, großzügige Kellerflächen sowie ein eigener Garten**
- ✓ **Überdachte Terrasse, 2 überdachte Balkone und eigener Hofplatz mit separatem Eingang**
- ✓ **Ideal für eine Familie mit Kindern und großem Platzbedarf, verteilt auf 2 Stockwerke**

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Wohnfläche 219 m² und
Nutzfläche ca. 137 m² verteilt auf
2 Stockwerke



6,5 Zimmer:

2 Bäder, 1 Küche, 2 Balkone, 1 Terrasse, 1 Doppelgarage sowie 2 PKW Stellplätze



Verbundfenster, doppelt
verglast mit Rollläden



Massive Bauweise aus dem
Jahr 1992



Gasetagenheizung mit
Radiatoren zur Heizungs- und
Warmwasserproduktion



Schwedenofen als zusätzliche
Wärmequelle im offenen Wohn-
und Essbereich



Genaue **Adresse** auf Anfrage



Kaufpreis:
AUF ANFRAGE
PROVISIONSFREI

LAGE & OBJEKT

BESCHREIBUNG

Lauchringen – eine attraktive Gemeinde am Hochrhein!

Lauchringen zählt zu einer der attraktivsten Gemeinden am Hochrhein. Nahe der Schweizer Grenze ist Lauchringen eine Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Weiterhin zeichnet sich Lauchringen mit einer optimalen Anbindung an Bus und Bahn, sowie an das Straßennetz aus. Das Objekt befindet sich im Ortskern von Oberlauchringen, in direkter Nähe zum Marktplatz mit einem Kindergarten und einer Grundschule in fußläufiger Distanz. In Lauchringen finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie bspw. Lebensmittelläden, Bäckereien, Metzgereien, Banken, Ärzte, Apotheken und Gaststätten. Eine Haupt- und Werkrealschule runden das Bildungsangebot ab.

Ein Objekt mit viel Freiraum – für Groß und Klein.

Diese Immobilie ist ideal für Familien die sich Ihren Traum von den eigenen 4-Wänden mit Garten und viel Platz erfüllen möchten. Das Objekt bietet allen Familienmitgliedern die Möglichkeit sich zu entfalten. Verteilt auf 2 Stockwerke findet jeder seinen Platz. 2 Balkone, eine überdachte Terrasse sowie der große Garten ergänzen die beeindruckende Wohnfläche von knapp 220 m². Weiterhin können in der Doppelgarage sowie in den Kellerräumen auf weiteren 137 m² die Träume eines Heimwerkers fast grenzenlos umgesetzt werden. Der eigene Eingang rundet diese Maisonett-Wohnung ab, welche das Prädikat «Haus im Haus» mehr als verdient hat.

Technisch ist das Objekt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Gasetagenheizung wurde fortlaufend gewartet und dient neben der Wärmeproduktion und -verteilung via Radiatoren auch der Herstellung des Brauchwarmwassers. Ergänzt wird die Heizungsanlage durch einen Schwedenofen welcher im offenen Wohnbereich für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Der Endenergiebedarf beträgt knapp unter 100 kWh/m²a und wird durch die massive Bauweise in Kombination mit den doppelt verglasten Holzfenstern weiter begründet.



FLÄCHENAUFTEILUNG UND SONSTIGES

Wohn- und Nutzflächen

- EG Windfang 4,00 m²
- EG Diele 5,60 m²
- EG WC 2,26 m²
- EG Arbeiten 10,60 m²
- EG Wohnen 30,80 m²
- EG Essen 18,02 m²
- EG Küche 10,41 m²
- EG Abst. Raum 8,40 m²
- EG Hauswirtschaft 16,00 m²
- EG überdachte Terrasse 10,32 m²

- OG Diele 15,32 m²
- OG Eltern 28,40 m²
- OG Kind I 12,55 m²
- OG Kind II 16,46 m²
- OG Gast 14,14 m²
- OG Bad/WC 17,68 m²
- OG Balkon I/II 5,80 m²
- Keller ca. 100,00 m²
- Doppelgarage 37,20 m²

Weitere Informationen

- Die bestehende Instandhaltungsrücklage von 1.903 € (Stand 31.12.2018) geht auf den neuen Eigentümer über



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

BILDER

sagen mehr als 1.000 Worte







ENERGIEAUSWEIS

für Wohngebäude

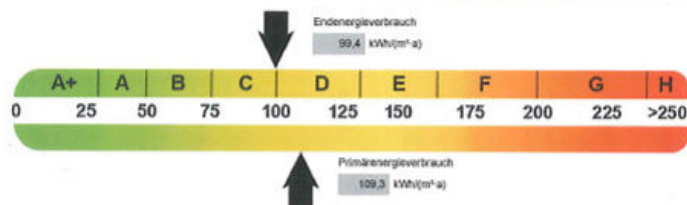
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18.11.2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer ² BW-2018-001996218
(oder: „Registriernummer wurde beantragt am...“)

3

Energieverbrauch

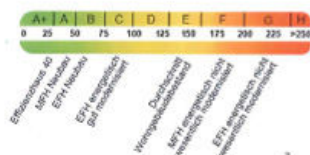


Energieverbrauch dieses Gebäudes (Pflanzfläche in Immobilienanzeigen) 99,40 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger ¹	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimafaktor
05.2017	04.2018	Gas	1,1	24866	4475,9	20390,1	1,13
05.2016	04.2017	Gas	1,1	25619	4611,4	21007,6	1,05
05.2015	04.2016	Gas	1,1	21976	3955,7	18020,3	1,14

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (AN) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹) siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ²) siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises ³) gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlzuschläge in kWh ⁴) EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



Facility Management Beratung

Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements.** Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



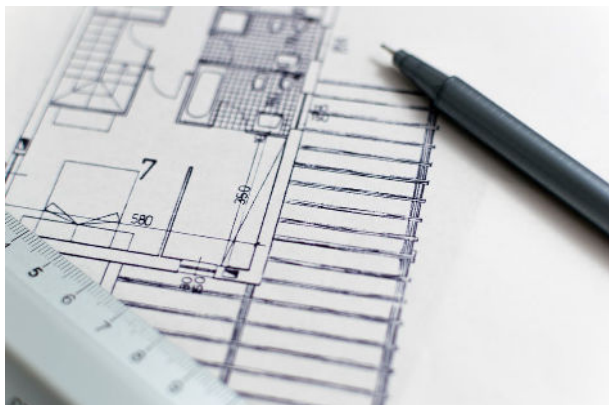
Professionelle Immobilien Bewertung

Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.



Finanzierungsvermittlung

Wir ersparen Ihnen den hohen Aufwand und bereiten alle notwendigen Unterlagen auf, um eine **Finanzierung** durch eine ausgewählte Bank zu erhalten. Gerne empfehlen wir Sie an unsere Finanzierungspartner weiter.



Technische Due Dilligence

Die Ermittlung eines Instandhaltungssatus von Immobilien inkl. einer Risikobewertung für die nächsten 10 Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestandsobjekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen Analysen und Berichte helfen bei Ihrer Entscheidungsfindung.**



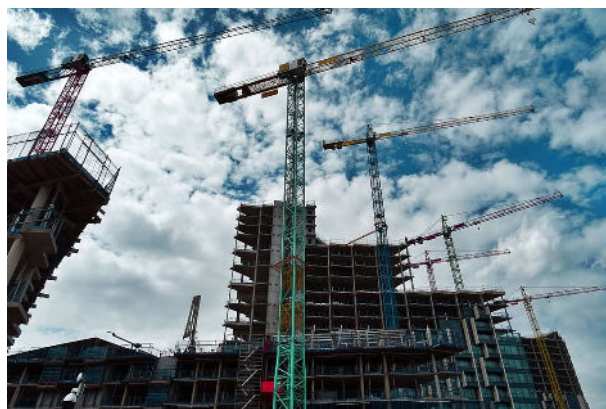
Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr **Neu- oder Umbauvorhaben. Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



Verwaltung von Gewerbeimmobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immobilien oder ganzen Liegenschaftskomplexen erfordert die Kompetenz in einer Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen und bautechnischen Themen. **Gerne stehen wir Ihnen hierbei als kompetenter Partner zur Verfügung.**



Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

SCHLATTER IMMOBILIEN

UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilien technik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilien-Projektentwicklung angeschlossen. Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt.

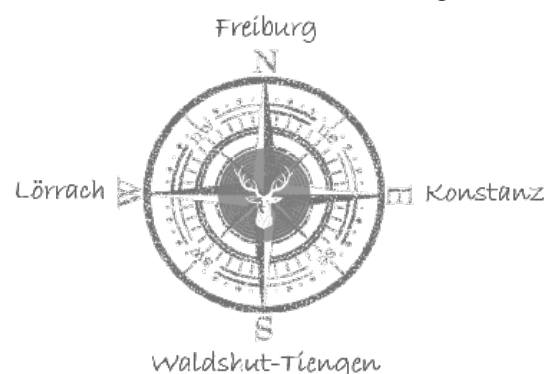


MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING

Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen. Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien – spürbar anders!“

UNSERE REGION

Regional vernetzt und verwurzelt – wir sind bestens informiert über die regionalen Immobilienmärkte als Immobilienmakler in den Regionen Waldshut-Tiengen, Lörrach, Freiburg und Konstanz-Bodensee. Durch unsere langjährigen beruflichen Erfahrungen in den regionalen Immobilienmärkten in Süddeutschland und in der Schweiz, verfügen wir über ein exzellentes Netzwerk und die notwendigen Kontakte, um erfolgreich und nachhaltig für unsere Kunden tätig zu sein. **Denn regional ist Trumpf!** So arbeiten wir auch außerhalb unserer Heimatregion Waldshut-Tiengen mit kompetenten externen Projektpartnern und Kollegen zusammen, um stets ein optimales und wirtschaftlich realistisches Ergebnis für Käufer und Verkäufer zu erzielen.



“Beratung sollte nie einen Selbstzweck erfüllen, sondern immer einem inhaltlichen Ziel dienen“

Allgemeine Geschäftsbedingungen

1. Maklerprovision

Wir versichern Ihnen, dass wir Ihre Daten nur für den internen Bedarf nutzen und nicht an Dritte weitergeben. Die Vormerkung und Zusendung von Angeboten sowie Besichtigungstermine und Auskünfte erfolgen unverbindlich und kostenlos. Bei erfolgreicher Tätigkeit der Schlatter Immobilien GmbH beträgt die Vermittlung- bzw. Nachweisgebühr bei Kauf 3,57 % inkl. MwSt. von 19 % aus dem Kaufpreis und bei Miete 1,19 Monats (netto-) Kaltmieten inkl. 19 % MwSt. Der Interessent erklärt sich damit einverstanden, dass seine Angaben gespeichert werden und ein erfolgsabhängiger Vermittlervertrag, durch Zugang zum Exposé und nach Ablauf der Widerrufsfrist, entsteht.

2. Widerrufsbelehrung für Verbraucher, Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsabschlusses bzw. ab dem Tag der Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Amthausstr. 3, 79761 Waldshut E-Mail: info@schlatter-immobilien.de mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufs vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

3. Schlussbestimmung

Schlatter Immobilien GmbH Amthausstr. 3, 79761 Waldshut

Es gilt das Recht der Bundesrepublik Deutschland. Daten des Kunden, die den Geschäftsverkehr mit ihm betreffen, werden im Sinne des Datenschutzgesetzes verarbeitet. Sollte eine Bestimmung dieses Vertrags unwirksam sein oder unwirksam werden, so wird die Gültigkeit des Vertrags im Übrigen dadurch nicht berührt. Die Vertragspartner haben die unwirksame Klausel durch eine wirtschaftlich gleichwertige und wirksame Bestimmung zu ersetzen.

Warum Sie sich für uns entscheiden sollten?

Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.



WIR FREUEN UNS AUF IHRE KONTAKTAUFNAHME



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 173 67 11 67 4



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

