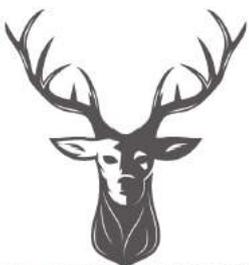


Eigentumswohnung zu verkaufen

Maisonettewohnung  
mit Blick auf die Küssaburg  
in ruhiger Lage von  
Lauchringen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Amthausstr. 3  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6

Sanierungskonzept und Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 13

Grundriss & Immobiliendatenblatt

---

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18- 19



## HIGHLIGHTS

---



Großzügig und modern geschnittene Eigentumswohnung mit unmittelbarem Bezug zur Natur



Ausgezeichnete Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie



Sowohl für Eigenutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Vollständig überdachter Balkon mit unverbautem Blick auf ein harmonisches Landschaftsbild



1 PKW-Garage sowie 1 PKW-Stellplatz und 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Geringe Entfernung zum Ortskern von Lauchringen mit einer hervorragenden Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse



Hohe Attraktivität der Gemeinde Lauchringen in Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Maisonettewohnung** in einem Mehrfamilienhaus (6 Einheiten) aus dem Jahr 1999 in **Massivbauweise** mit hellen Räumen im 3. OG.



Auf 2 Ebenen aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 105 m<sup>2</sup>** verteilt auf **4 Zimmern, 1 Küche, 2 Badezimmer, 1 Balkon**



**1 PKW-Garage** mit elektrischem Tor und **direktem Gebäudezugang**, sowie **1 PKW Stellplatz** vor der Garage



**Wohnung** kann nach Absprache bezogen werden



**Gaszentralheizung** aus dem Jahr 1999 mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung** sowie ein **Schwedenofen** im Wohnzimmer



**Kaufpreis: 349.000 €**  
zzgl. 2,5 % Käuferprovision  
zzgl. 19 % MwSt.

## OBJEKT

# BESCHREIBUNG

### **Maisonettewohnung mit Blick auf die Küssaburg in ruhiger Lage von Lauchringen.**

Die zum Verkauf stehende 4-Zi. Wohnung mit Galerie und einem wundervollen Weitblick auf die Küssaburg befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Fam.-Haus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Lauchringen.

Die Wohnung selbst befindet sich im 3. OG eines massiv errichteten Gesamtgebäude aus dem Jahr 1999. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch eine PKW-Einzelgarage, welche nach dem Prinzip einer Tiefgarage direkten Zugang zum Gebäude ermöglicht.

Diese praktisch angeordnete 4 Zimmer Maisonette Wohnung bietet auf ca. 105 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein großzügiges Wohngefühl über 2 Ebenen. Über den zentralen Flur ist jedes Zimmer der Wohnung zu erreichen. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch eine sehr hohe Decke und einen tollen Blick auf die Küssaburg. Der integrierte Schwedenofen ist dabei ein besonderer Blickfang und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Vom Wohnzimmer aus, welches sicherlich das Herzstück dieser Wohnung darstellt, gelangt man auf den Balkon mit Blick in die Natur.

Die Küche harmoniert mit Ihrer Holzoptik stilgerecht mit den weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung. Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich durch die Unterputzrollläden vollständig verdunkeln.

Über eine elegante Holzterrappe vom Flur aus ist die Galerie der Wohnung zu erreichen. Ein offener Sichtdachstuhl mit einer naturbelassenen Holzbalkendecke verleiht dieser Ebene ein gemütliches Raumgefühl. Zusätzlichen Stauraum bietet ein großzügiger Abstellraum in der Galerie, welcher ebenfalls als begehrter Kleiderschrank genutzt werden könnte.

Die gesamte Wohnung besticht insbesondere durch ihre großzügigen Deckenhöhe in fast jedem Raum. Die etwas in die Jahre gekommene Einbauküche sowie die Badezimmer sind funktional, bedürfen jedoch mittelfristig einer Erneuerung, welche bei der Preisfindung dieser Wohnung bereits berücksichtigt. Nähere Informationen darüber erhalten Sie in unserem unverbindlichen Sanierungskonzept.

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem sehr guten Zustand und wird von der Hausverwaltung stetig auf dem neusten Stand gehalten. Beheizt wird das Objekt über Radiatoren, die mit einer Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung betrieben werden. Zusätzlich sorgt der hochwertige Schwedenofen im Wohnzimmer für eine angenehme Wärme.



## LAGEBESCHREIBUNG & SONSTIGES

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Eine stilvolle Eigentumswohnung in gefragter Lage. Der sorgsame Umgang der Bewohner mit dem Gesamtobjekt überzeugt sofort und lässt keine Wünsche offen. Insbesondere der Ausblick und der direkte Bezug zur Natur verleihen dieser Eigentumswohnung ihren besonderen Charme. Perfekt als eigengenutztes Objekt oder als Kapitalanlage.

## SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
<b>Innen</b>			
Verlegung neuer Bodenbeläge (bspw. Vinyl)	4.000 €		
Streichen der gesamten Wohnung	5.000 €		
Komplettsanierung Hauptbadezimmer		15.000 €	
Komplettsanierung Duschbad		7.000 €	
Neue Einbauküche	7.000 €		
Notwendig	0 €	7.000 €	0 €
Optional	16.000 €	15.000 €	0 €
Teilkosten	16.000 €	22.000 €	0 €
<b>Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)</b>	<b>38.000 €</b>		

## LAGE 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 in einer Randlage von Unterlauchringen, in direkter Nähe zum Schulgebäude. Marktplatz mit einem Kindergarten und einer Grundschule sind 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.





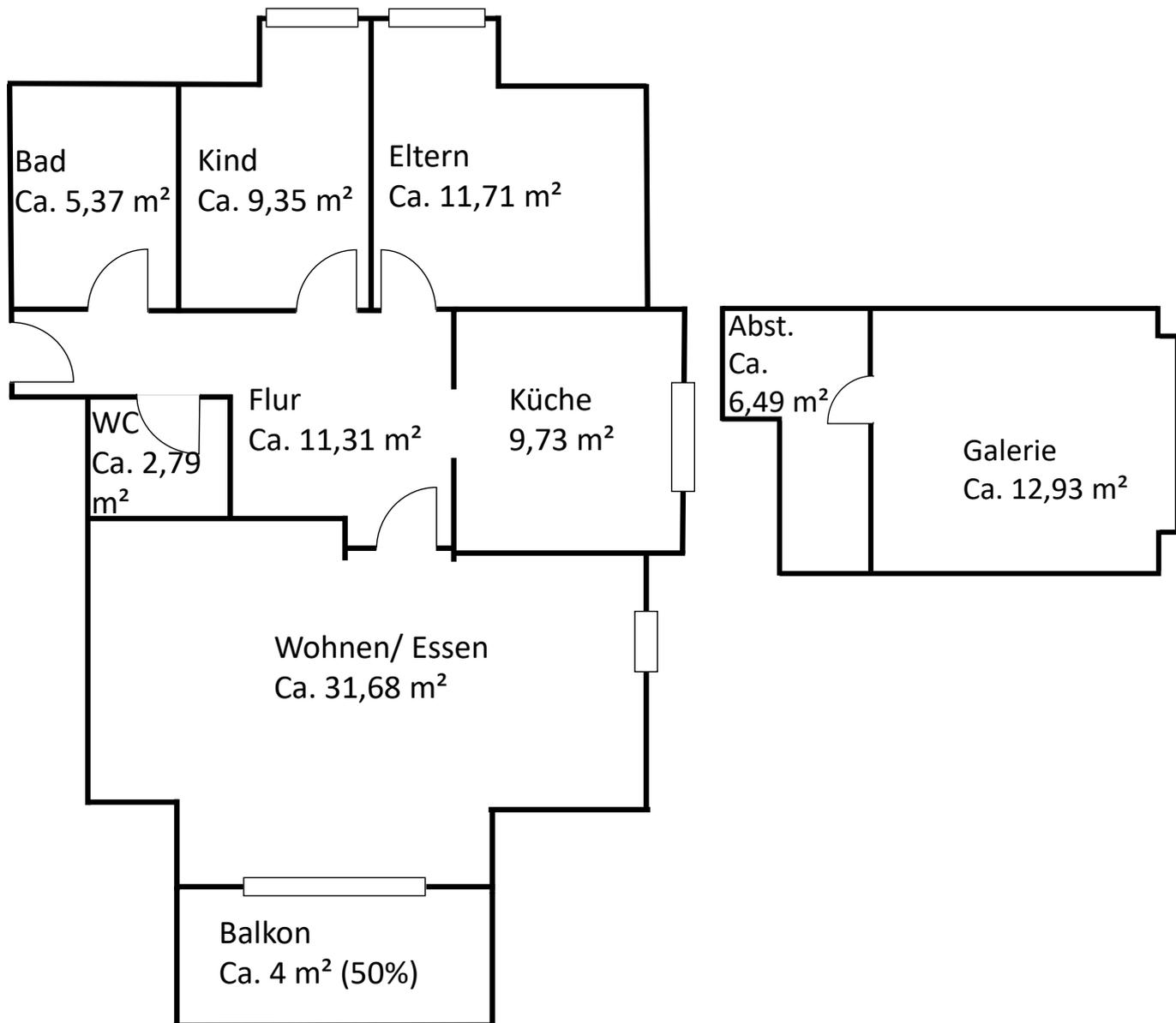








### 3. OG - 4 Zimmer mit ca. 105 m<sup>2</sup>



\* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben  
\* Ansatz der Wohnfläche für die Terrasse beträgt 50 %

# Immobilienblat

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Kunststoff 2-fach verglast
Rolläden	Unterputz Rolläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektronterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1999
Anzahl Zimmer	4
Wohnfläche gesamt	Ca. 105 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca. 30 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Ca. 924 m <sup>2</sup>
Garage	1 (separates Grundbuch)
Miteigentumsanteile	177/1.000 (Wohnung) 20/1.000 (Garage)
Hausgeld p.M.	370 € (davon Rücklagen 40,81)
Grundsteuer	217,88 € p.a.
Gebäudeversicherung	ca. 335 € p.a

# WAS WIR IHNEN BIETEN



## Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus. Auch hier gilt unser Motto: **SPÜRBAR ANDERS**



## 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.



## 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“).



## 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 Instandhaltungszustaus 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.**



## Verwaltung von Immobilien

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.**



## 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.



## 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

# UNSER TEAM PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER, DIPL.-WIRT.-ING.



**DAVIDE ROSATO**

LEITER VERTRIEB & MARKETING



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING & BACKOFFICE



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER, DIPL.-BAU -ING.



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**SIMON JENKE**

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

# 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 2,5 % zzgl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher 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. Die Provision ist nach notarieller Beurkundung verdient und fällig innerhalb 7 Tagen.

## 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](mailto: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.

## 4. Haftungsausschluss

Alle Untersuchungen werden nach bestem Wissen und Gewissen durchgeführt. Das Exposé basiert ausschließlich auf Informationen und Daten, die im Rahmen der beauftragten Untersuchungen zur Verfügung gestellt werden sowie auf dem spezifischen Gebäude- und Grundstückszustand, wie er augenscheinlich zum Zeitpunkt der Begehung im Untersuchungsobjekt angetroffen wird. Wenn mündliche Informationen von Seiten des Auftraggebers oder der die Begehung begleitenden Personen vor Ort einfließen, so muss der Exposéverfasser bei entsprechender Plausibilität in gutem Glauben davon ausgehen, dass diese Aussagen der Wahrheit entsprechen. Die Außen- und stichprobenartigen Innenbegehungen zur Einschätzung des baulichen Zustandes erfolgen anhand der Checklisten-basierten Methodik der Schlatter Immobilien GmbH durch stichprobenartige Inaugenscheinnahme. Die Untersuchung erfolgt durch visuelle Prüfung und zerstörungsfrei. Die Schlatter Immobilien GmbH kann nicht ausschließen, dass über die in den Exposé aufgeführten Gebäudemängel hinaus weitere Mängel in nicht zugänglichen oder aufgrund von anderen Restriktionen nicht zu besichtigenden Gebäudebereichen bestehen. Für die Richtigkeit der Angaben der vom Auftraggeber oder Dritten zur Verfügung gestellten Informationen übernehmen wir keinerlei Gewähr. Haftungsansprüche von Dritten sind ausgeschlossen.

## 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



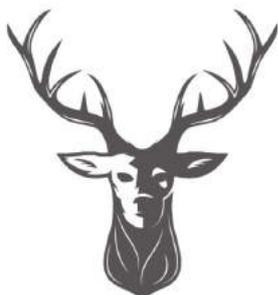
Amthausstr. 3  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



[info@schlatter-immobilien.de](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

