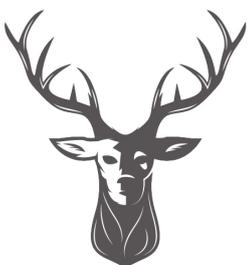


3-Familienhaus zu verkaufen



Charmantes 3-Familienhaus
mit schönem Grundstück in
Laufenburg-Binzgen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobiliendatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Großzügiges 3-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Dachgeschosswohnung in einem bestehendem Mietverhältnis; ideal als Unterstützung der Investition



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges Dreifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Ruhiges und familiäres Wohnumfeld in bevorzugter Lage von Binzgen mit wunderbarem Weitblick



Flughafen Basel ist mit dem PKW in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 3-Familienhaus aus dem Jahr 1970 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 640 m²**



Insgesamt 3 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 262 m²**;
EG + OG mit ca. 94 m²
DG mit ca. 72 m²



Leichter Instandhaltungszustand im Bereich der Oberflächen vorhanden; der überwiegende Anteil der Fenster wurden **2023 auf 3-fach verglaste Kunststofffenster erneuert**; Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2022** mit Warmwasserboiler



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Garage** und einen großen Hofplatz



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**;
Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



Kaufpreis: 685.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Charmantes 3-Familienhaus mit schönem Grundstück in Laufenburg-Binzgen zu verkaufen.

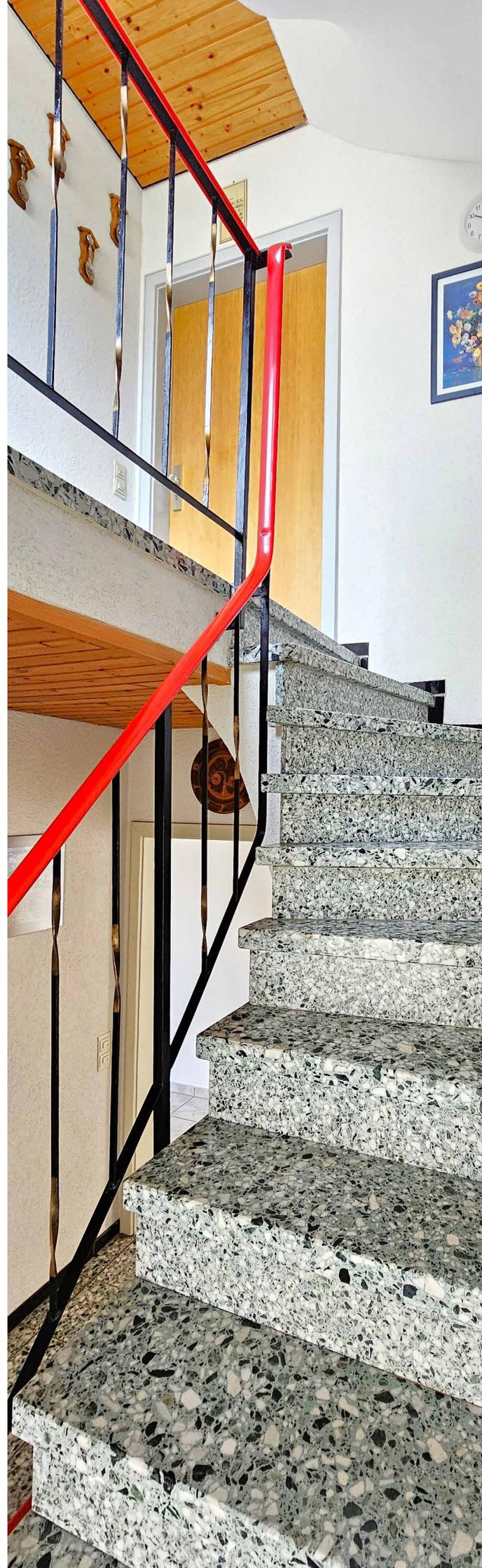
Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage von Binzgen und bietet dem neuen Eigentümer neben einem schönen Grundstück mit diversen Freizeitflächen eine perfekte Raumaufteilung auf 3 Etagen. Durch die geschickte Aufteilung eignet sich das 3-Familienhaus hervorragend für eine breite Nutzerschicht – ob Mehrgenerationenhaus oder die Vermietung einer oder mehrerer Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde 1970 in Massivbauweise mit klassischem Ziegelmauerwerk errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, das alle Ebenen miteinander verbindet. Derzeit steht das Objekt mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten im EG und OG leer. Die Grundrisse im EG und OG sind baugleich.

In den beiden ca. 94 m² großen Wohnungen befinden sich insgesamt je 3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad, 1 Gäste-WC sowie 1 Balkon. Die Küche ist in einem separaten Raum großzügig gestaltet und lässt sich über eine praktische Durchreiche ideal mit dem großen Wohn-/Esszimmer nutzen. Neben diesem bieten zwei weitere Schlafzimmer ausreichend Platz für eine kleine Familie. Sowohl vom Wohn- als auch vom Schlafzimmer aus gelangt man auf den herrlichen Balkon, von dem aus man die herrliche Fernsicht und die schönen Sonnenstunden genießen kann. Jede Wohneinheit verfügt außerdem über ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Das Dachgeschoss der Immobilie ist komplett ausgebaut und verfügt über eine Wohneinheit mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 72 m².

Das Kellergeschoss der Immobilie bietet mit 3 Kellerräumen ausreichend Stauraum für jede Wohneinheit, zusätzlich rundet eine liebevoll eingerichtete Bar in einem weiteren Kellerraum die Flächen dieses Geschosses ab.

Das großzügige Grundstück besticht durch eine nach Süden ausgerichtete Gartenfläche und bietet zusätzliche Freizeitflächen. Durch eine entsprechende Aufteilung könnte jeder Wohnung ein eigener Außenbereich zugeordnet werden.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Technisch befindet sich das Objekt in einem sehr guten Zustand. Der überwiegende Anteil der Fenster wurden noch im Jahr 2023 durch 3-fach verglaste Kunststofffenster ersetzt. Zusätzlich wurde noch im Jahr 2022 eine neue Gaszentralheizung eingebaut, die die Gebäudetechnik ideal abrundet.

Unser Fazit zu diesem Objekt: Eine tolle Immobilie mit viel Potenzial. Ob als selbstgenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Anlageobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt geeignet für eine Vielzahl von Nutzern.

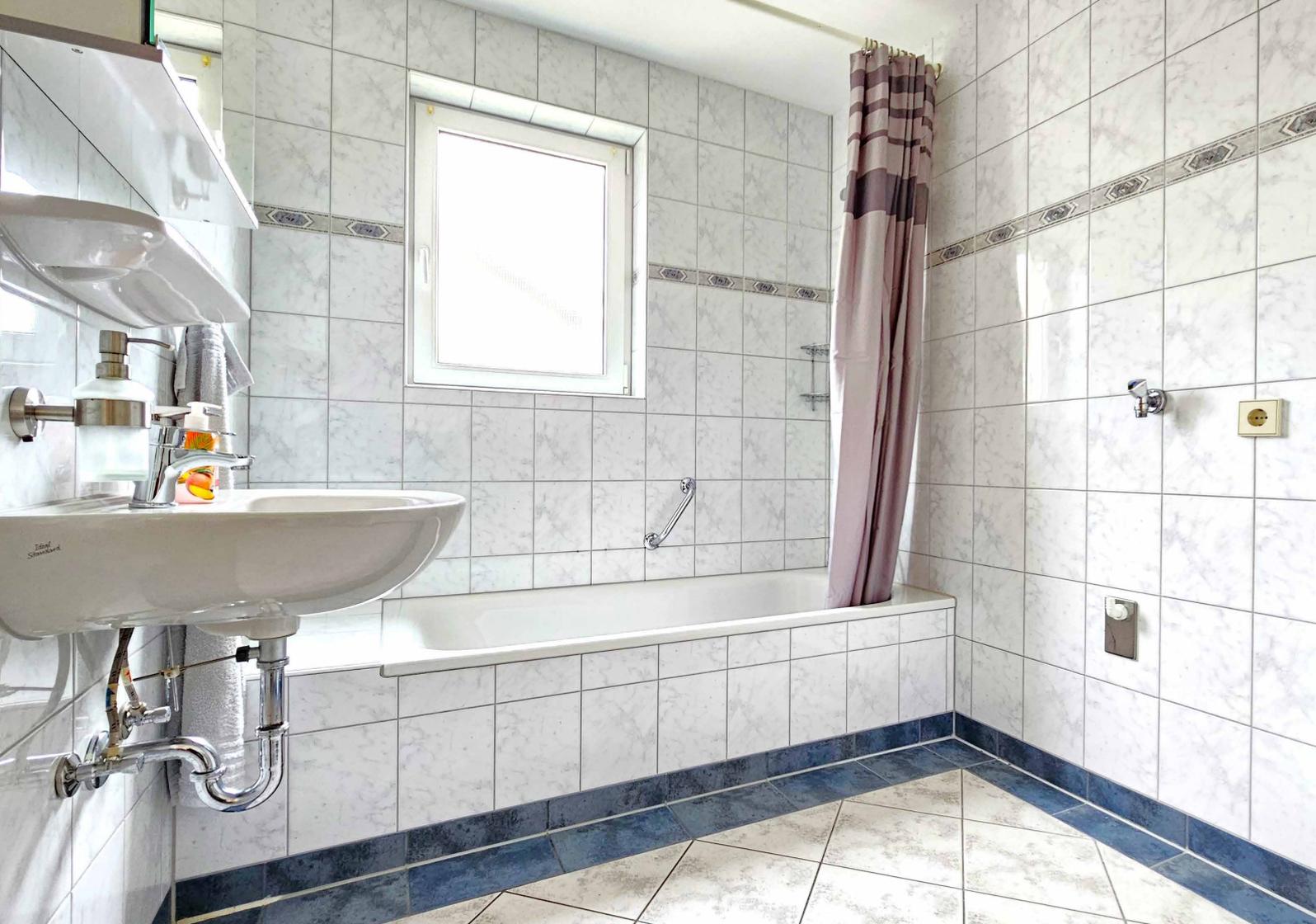
LAGE BESCHREIBUNG

Laufenburg – die Kleinstadt am Hochrhein!

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Laufenburg direkt an der Schweizer Grenze. Binzgen gehört als Ortsteil der Gemeinde Laufenburg mit 8.600 Einwohner zum Landkreis Waldshut. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger sehr attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige und ländliche Lage von Binzgen in der herrlichen Natur zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Autominuten in den Nachbarorten erreichbar. Ebenfalls ist eine Grundschule in wenigen Minuten erreichbar.

















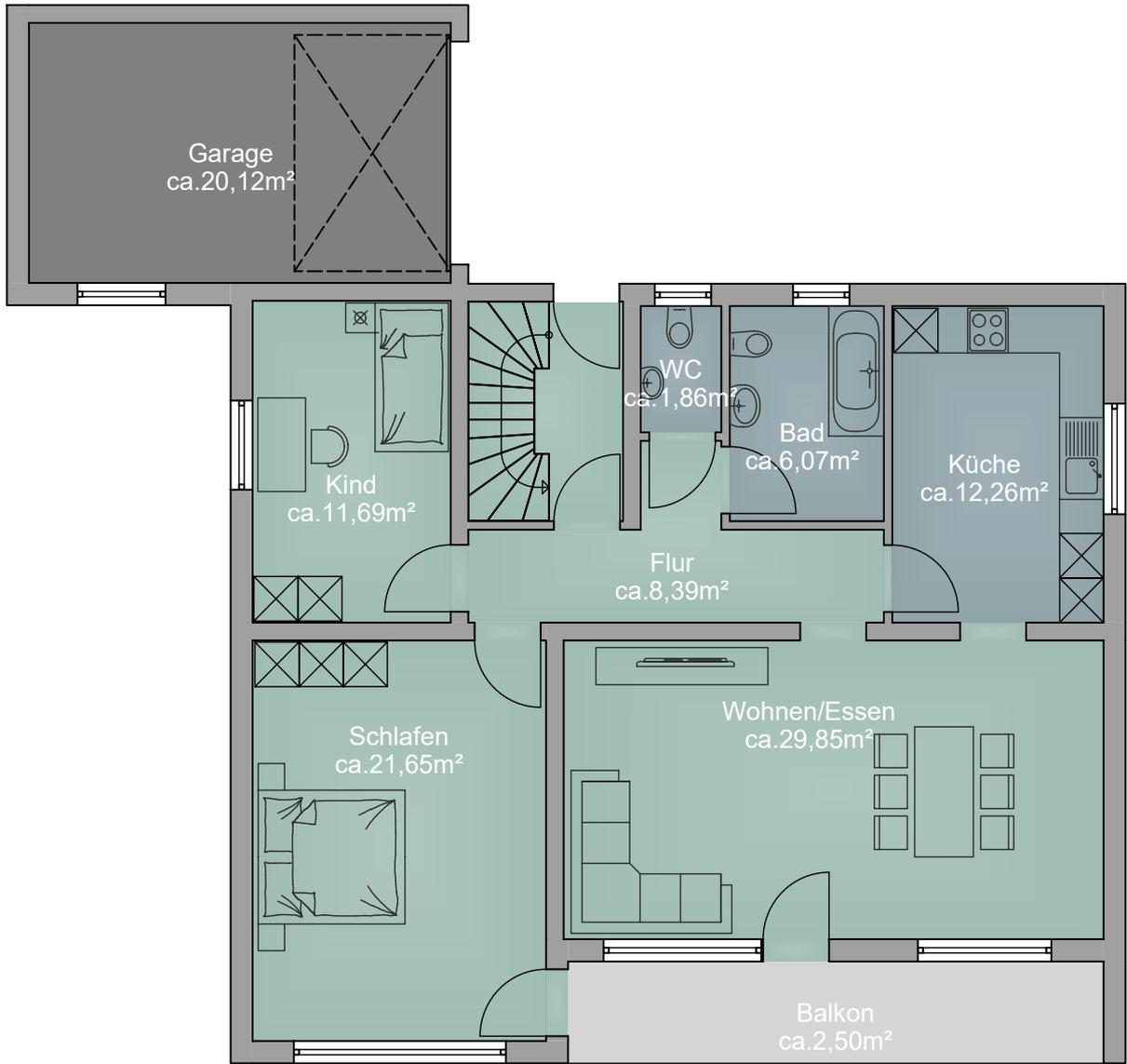




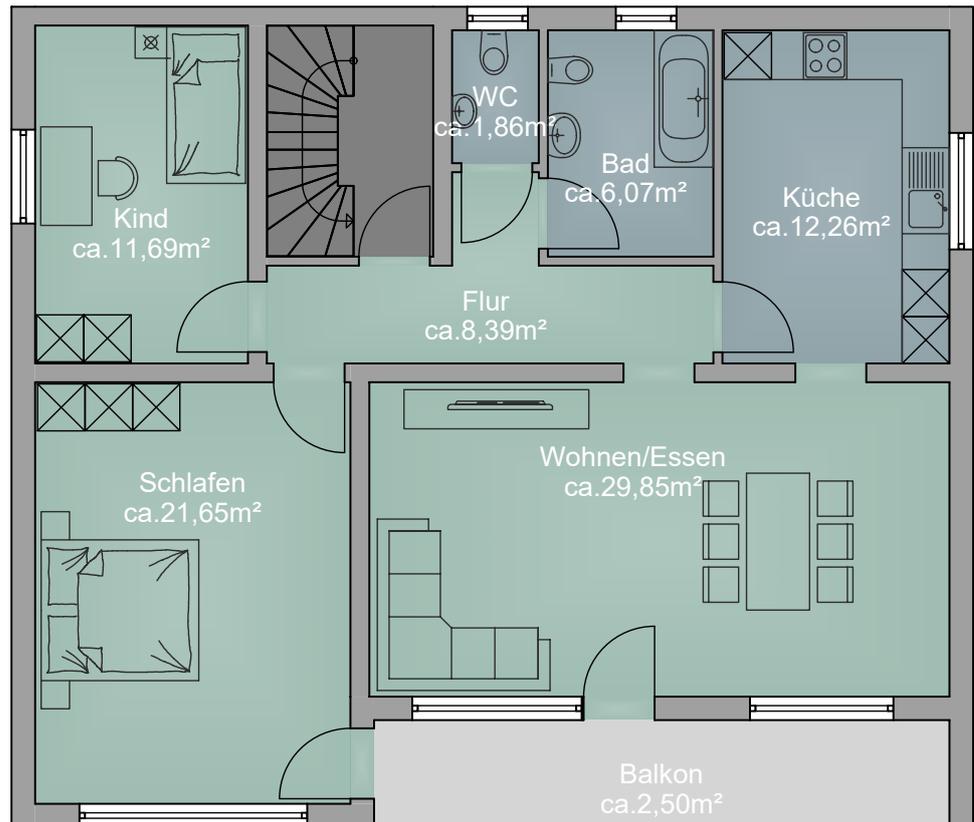


GRUNDRISSSE

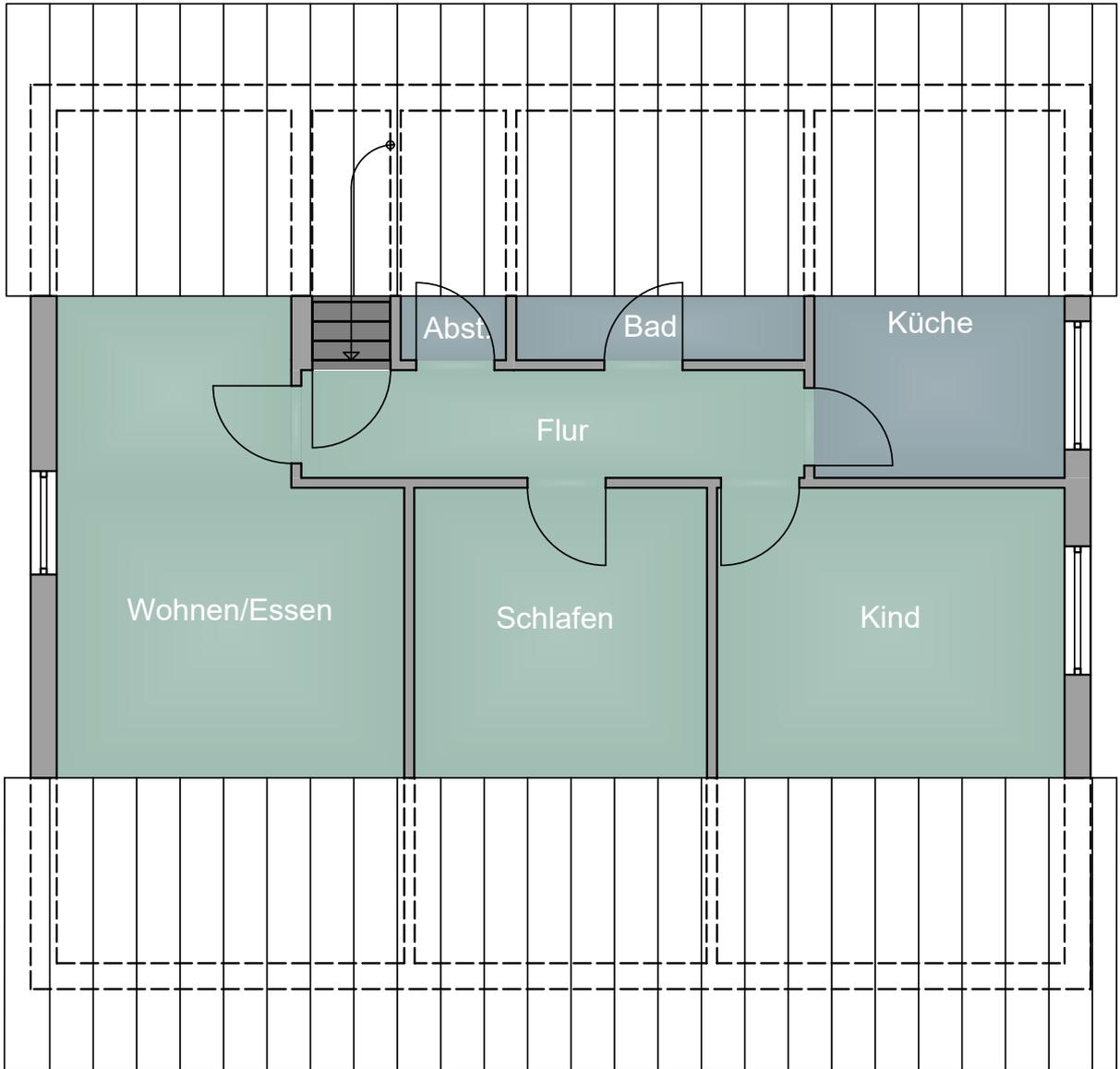
EG



OG



DG



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE



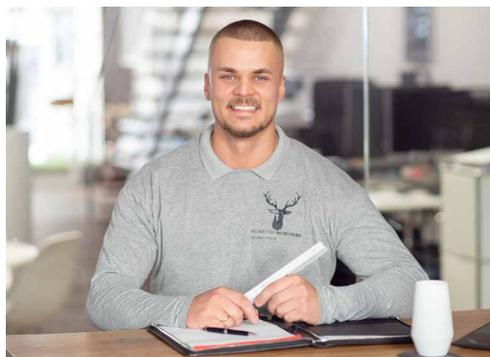
LEONIE LORENZ
BACK OFFICE & MARKETING



BIRGIT RÖSCH
VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI
PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

„Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt“

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 % zzgl. gesetzlicher MwSt. aus dem Kaufpreis. 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, Kaiserstraße 60, 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 Kaiserstraße 60, 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 Checklistenbasierten 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

