

5-Familienhaus zu verkaufen



Charmantes 5-Familienhaus  
mit großem Grundstück  
in Lauchringen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
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 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Großzügiges 5-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Dachgeschoss sowie 2. Obergeschoss vollständig vermietet; ideal als Unterstützung der Investition



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 5-Familienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Lauchringen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie Nähe zur Schweizer Grenze



Mit dem PKW sind die Flughäfen Basel und Zürich in 50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes 5-Familienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 950 m<sup>2</sup>**



Insgesamt 3 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 314 m<sup>2</sup>**; zudem vollflächig unterkellert



Moderater Instandhaltungszustand im Bereich der Oberflächen vorhanden; Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen **aus 2009**; solarthermische Anlage zur **Warmwasseraufbereitung** aus 2009



Gute **Parkplatzsituation** durch **2 PKW-Garagen** und einem großen Hofplatz, zusätzliche abschließbare Unterstellmöglichkeit für Fahrräder, Gartengeräte usw.



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



**Kaufpreis: 740.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Charmantes 5-Familienhaus mit großem Grundstück in Lauchringen zu verkaufen.

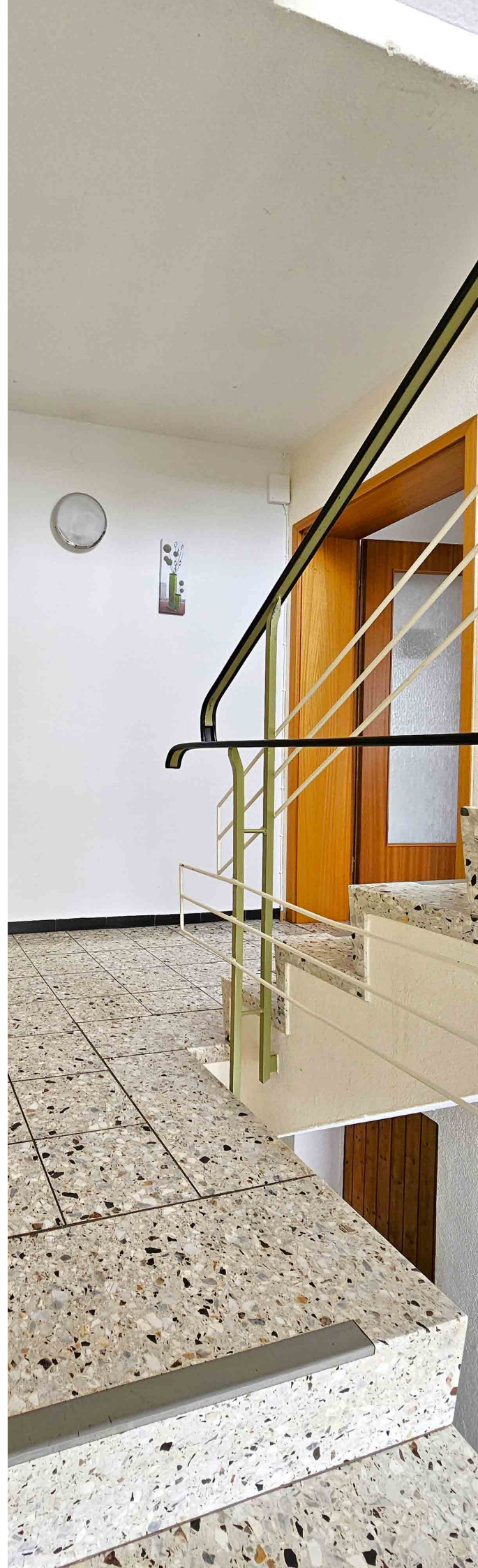
Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in bevorzugter und ruhiger Wohnlage von Lauchringen und bietet dem neuen Eigentümer neben einem schönen Grundstück mit diversen Freizeitflächen eine perfekte Raumaufteilung auf 3 Etagen. Durch die geschickte Aufteilung eignet sich das 5-Familienhaus hervorragend 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 1965 in Massivbauweise mit klassischem Ziegelmauerwerk errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, das alle Ebenen miteinander verbindet. Derzeit ist die Dachgeschosswohnung so wie die beiden Wohneinheiten im OG vermietet. Die beiden Einheiten im EG stehen aktuell leer. Das Erdgeschoss und das Obergeschoss sind in diesem Gebäude genau identisch.

Die größere Einheit erstreckt sich über 85 m<sup>2</sup> und ist auf 3,5 Zimmer verteilt. Vom zentralen Flur aus gelangt man in jede Räumlichkeit dieser Wohnung. Die Küche ist praktisch und direkt mit dem Esszimmer kombiniert und kann somit ideal mit diesem genutzt werden. Direkt nebenan befindet sich das großzügige Wohnzimmer, welches mit dem Zugang auf den wunderbaren Südbalkon ein besonderes Highlight darstellt. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich eines der Schlafzimmer, welches ebenfalls über einen Balkonzugang verfügt. Das zweite Schlafzimmer bietet sich in dieser Wohnung ideal als Kinderzimmer oder Gästezimmer an. Das Badezimmer ist in einem gepflegten Zustand, müsste aber an die aktuellen Standards angepasst werden.

Die kleinere Einheit umfasst 44 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf 1,5 Zimmer. Sie besteht aus einem Bereich zum Kochen und Essen sowie einem weiteren Raum, der flexibel nach den Bedürfnissen des zukünftigen Bewohners genutzt werden kann.

Das Dachgeschoss umfasst 63 m<sup>2</sup>, ist ebenfalls vermietet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Küche ist auch hier wieder clever mit dem Esszimmer verbunden. Die Raumaufteilung sowie Zimmerstruktur bietet sich ideal für einen 2 Personenhaushalt an.



# OBJEKTBSCHREIBUNG

---

Technisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Im Jahr 2005 wurde die gesamte Fassade mit einem Wärmedämmverbundsystem komplett erneuert. Die Beheizung der einzelnen Wohneinheiten erfolgt über Radiatoren in den Räumen, die von einer Öl-Zentralheizung aus 2009 gespeist werden. Zusätzlich wurde noch im Jahr 2009 eine solarthermische Anlage zur Warmwasseraufbereitung eingebaut.

**Unser Fazit zu diesem Objekt:** Eine sehr gepflegte Immobilie, ideal geeignet als Anlageobjekt oder selbst genutzte Immobilie mit Vermietung zur Refinanzierung des Investments. Nutzen Sie die Chance auf ein einmaliges Objekt in beliebter Lage von Lauchringen.

## 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 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.





















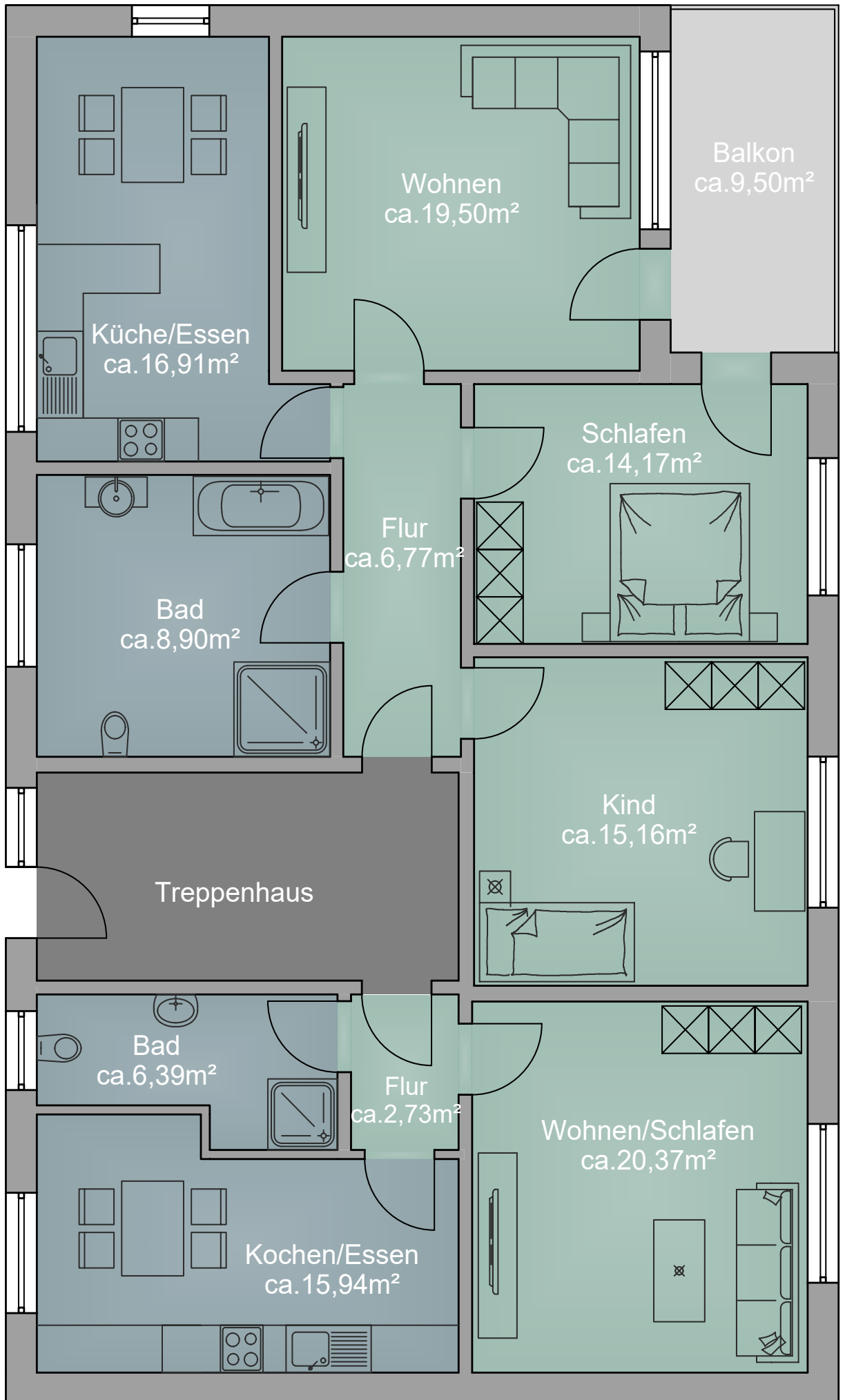




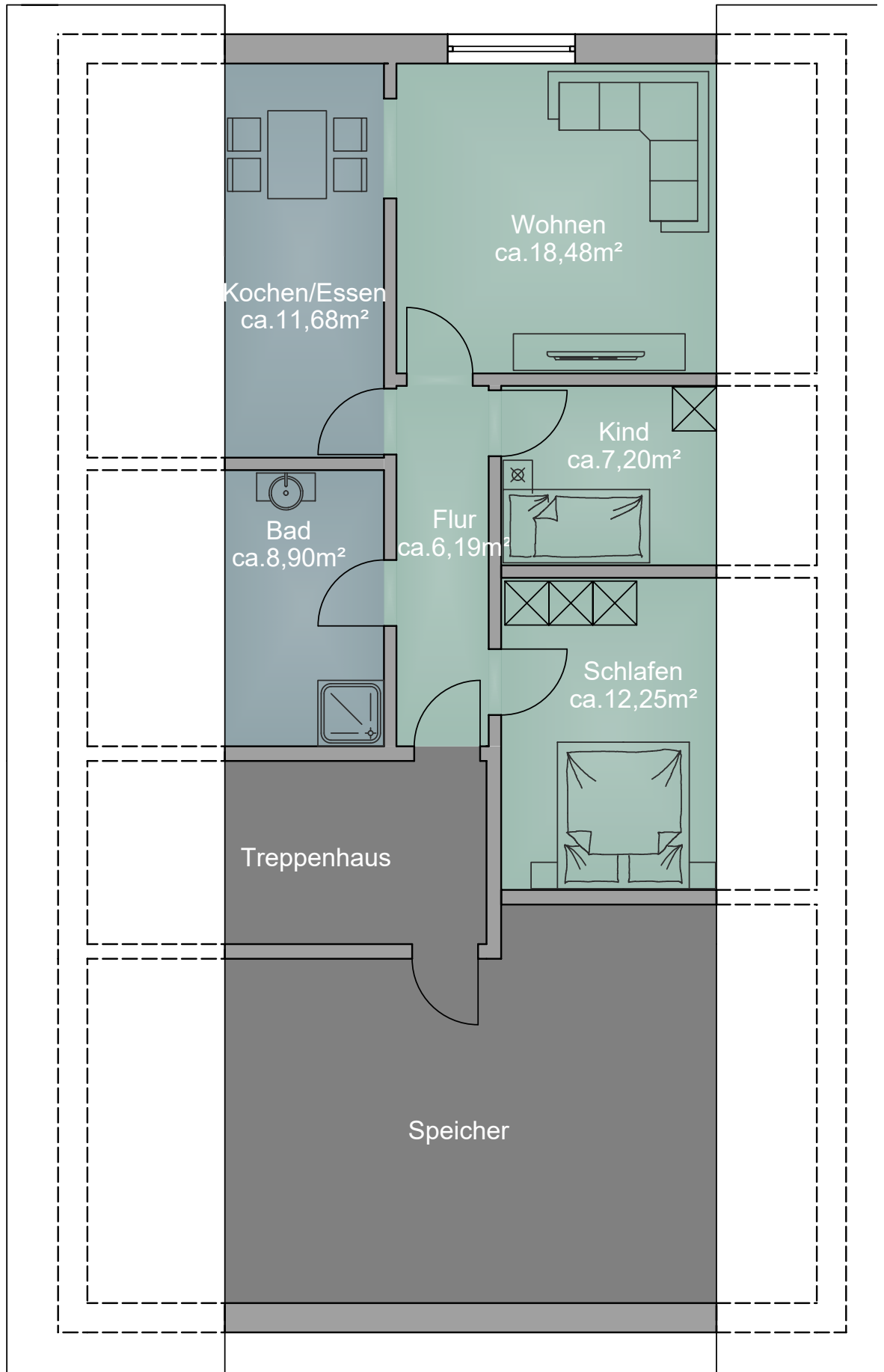


# GRUNDRISS

EG + OG



DG



# 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.



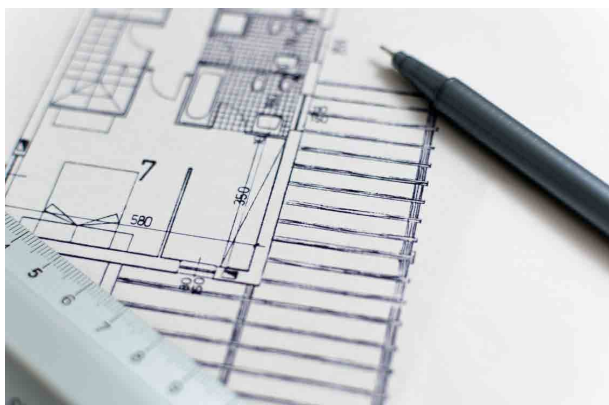
## Facility Management Beratung

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



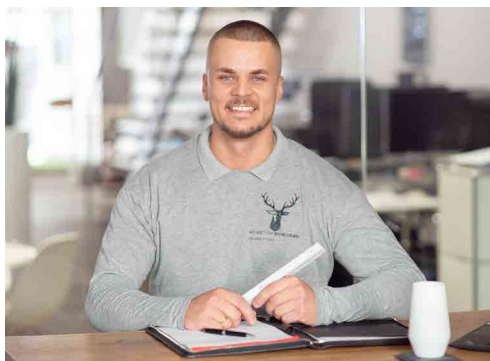
**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG



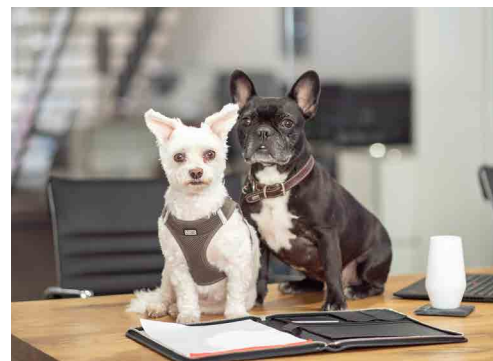
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

