

2-Familienhaus zu verkaufen



Modernes 2-Familienhaus mit
zusätzlicher Einliegerwohnung
in beliebter Lage von
Lauchringen 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 2-Familienhaus mit ELW und einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Kaum Instandhaltungsschau aufgrund sehr gepflegter Nutzung; Objekt kann nach Absprache zeitnah bezogen werden, keine Mieter vorhanden



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges 3-Parteienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Lauchringen als beliebter Wohnort mit diversen Freizeitmöglichkeiten sowie Nähe zur Schweizer Grenze



Mit dem PKW ist der Flughafen Zürich in 60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 2-Familienhaus mit separater Einliegerwohnung aus dem Jahr 2007 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 780 m²**



Insgesamt 3 Wohneinheiten mit einer **Gesamtwohnfläche** von **ca. 266 m²**

- EG ca. 112 m²
- DG ca. 95 m²
- UG ca. 59 m²



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2007 mit zentraler Warmwasseraufbereitung, Solarthermie zur Unterstützung** der Warmwasseraufbereitung ebenfalls aus **2007** vorhanden; **Wasserenthärtungsanlage** sowie **Gebäudesicherheitstechnik** runden das technische Angebot ab



Gute **Parkplatzsituation** durch **1 PKW-Garage** sowie **1 Carport** und weitere Abstellmöglichkeiten auf dem großzügigen Hofplatz



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder als Kombination aus eigennutzen und vermieten zur Unterstützung der Investition



Kaufpreis: 795.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes 2-Familienhaus mit zusätzlicher Einliegerwohnung in beliebter Lage von Lauchringen

Die zum Verkauf stehende Immobilie befindet sich in beliebter 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 3-Parteienhaus 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 2007 in Massivbauweise mit klassischem Mauerziegel errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in den Eingangsbereich mit Treppenhaus, welches alle Gebäudeebenen miteinander verbindet. Aktuell wird das Gebäude von den Eigentümern und Ihrer Familie bewohnt, die Wohnung im Untergeschoss steht aktuell leer und kann zur marktüblichen SOLL-Miete neu vermietet werden, oder mit den anderen Wohnungen genutzt werden.

Die Einheit im Erdgeschoss erstreckt sich über 112 m² und ist auf 4 Zimmer verteilt. Vom zentralen Flur aus gelangt man in jede Räumlichkeit dieser Wohnung. Die Küche ist praktisch mit einem Essplatz kombiniert und kann somit ideal mit diesem genutzt werden. Direkt nebenan befindet sich das großzügige Wohnzimmer, welches mit dem Zugang auf die wunderbare Terrasse ein besonderes Highlight darstellt. Im weiteren Teil der Wohnung finden sich 3 Schlafzimmer und das Badezimmer, welches in einem sehr gepflegten Zustand ist. Abgerundet wird das Flächenangebot von dem praktischen Gäste WC.

Die Einheit im Dachgeschoss umfasst ca. 96 m² und verteilt sich ebenfalls auf 4 Zimmer. Die Raumaufteilung ist hierbei fast identisch mit der Wohnung im Erdgeschoss. Anstatt einer Terrasse verfügt diese Wohnung über einen großzügigen Südwestbalkon

Das Untergeschoss umfasst 59 m², und steht aktuell leer. Mit 2 Zimmern, Bad und WC eignet sich diese Wohnung ideal für einen 2 Personen Haushalt und rundet die Wohnflächen dieses Hauses ab.



OBJEKTBSCHREIBUNG

Technisch befindet sich das Objekt in einem guten Zustand. Das Heizkonzept basiert auf einer Gaszentralheizung aus dem Baujahr mit Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss, die Einliegerwohnung verfügt über Radiatoren. Zusätzlich wird die zentrale Warmwasseraufbereitung durch Solarthermie unterstützt. Die Fenster sind doppelt verglaste Kunststofffenster und das Dach wurde bereits gedämmt und ist in einem einwandfreien Zustand. Um das Nutzflächenangebot ideal abzurunden steht für jeden Bewohner ein Kellerraum zur Verfügung. Parkmöglichkeiten sind ausreichend gewährleistet durch eine PKW-Doppelgarage, ein Carport und 3 weitere Stellplätze.

Unser Fazit zu diesem Objekt: Eine sehr gepflegte Immobilie, ideal geeignet als selbstgenutzte 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.

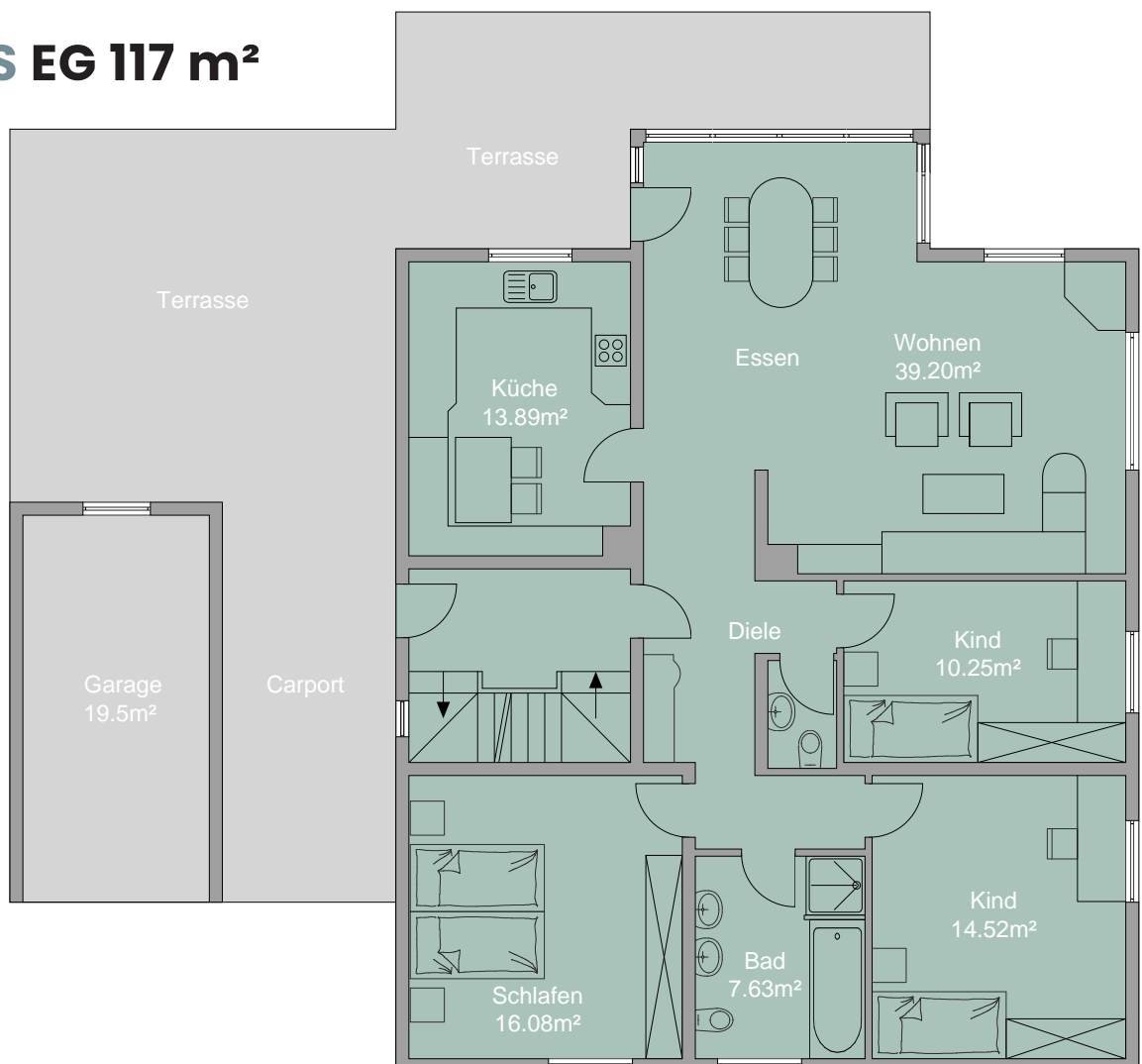








GRUNDRISS EG 117 m²

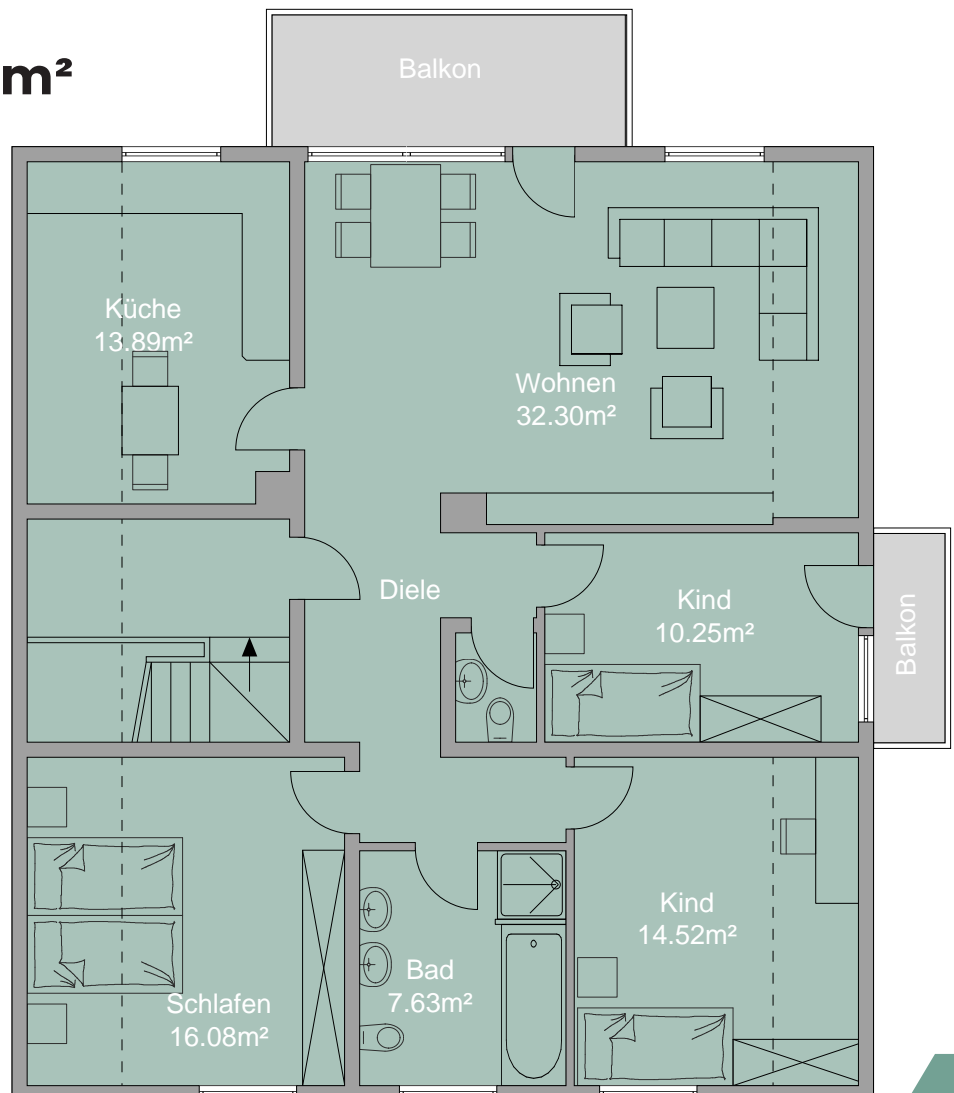








GRUNDRISS OG 96 m²

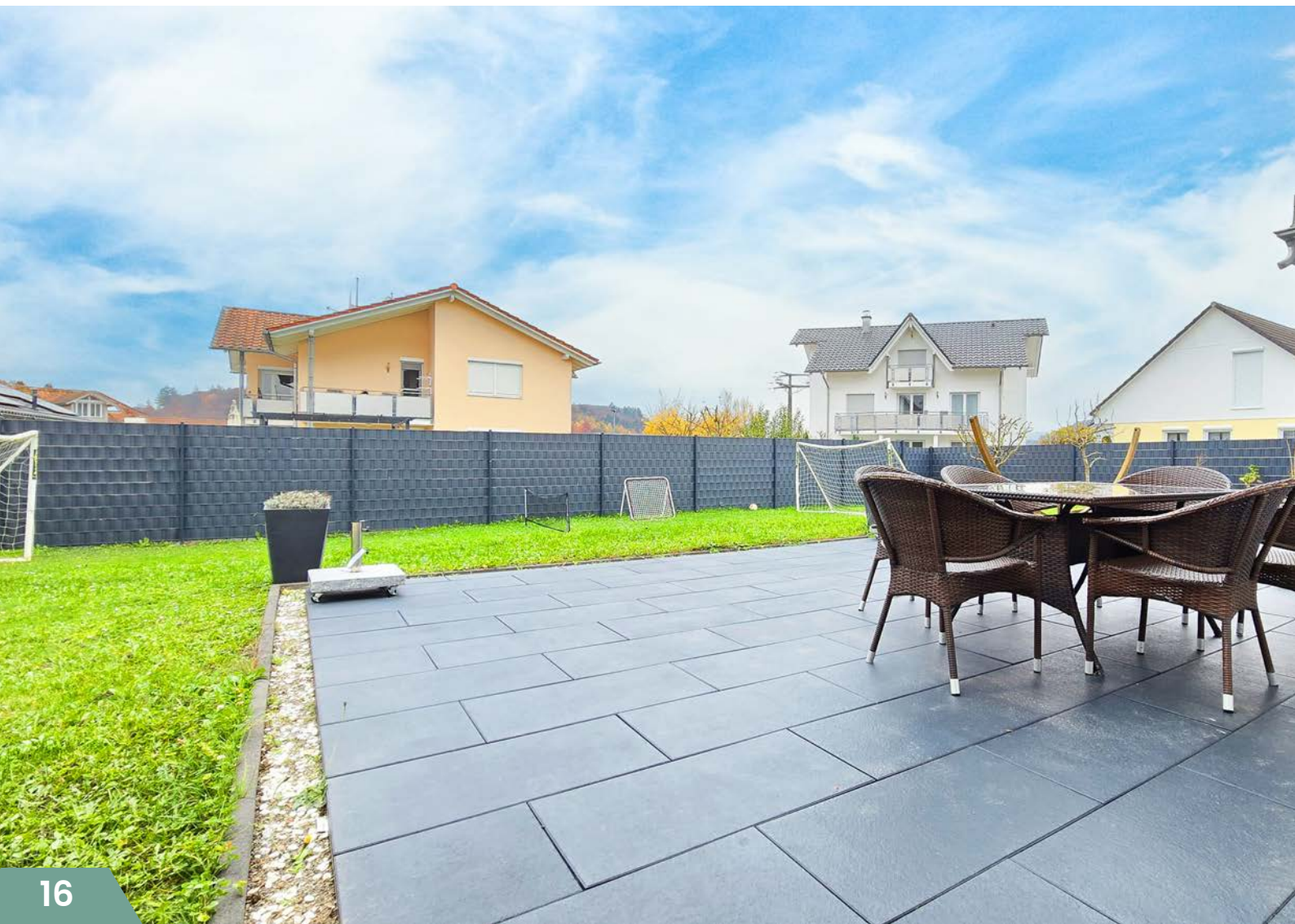
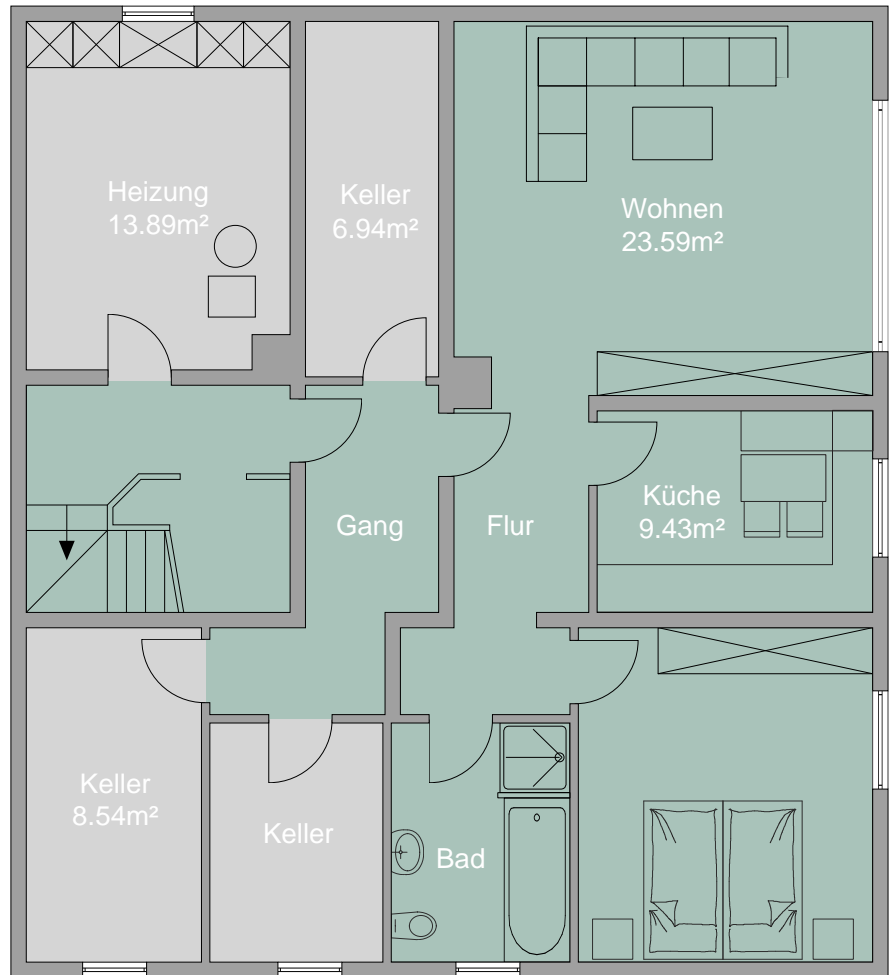


EINLIEGERWOHNUNG





GRUNDRISS ELW 59 m²









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**



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 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.



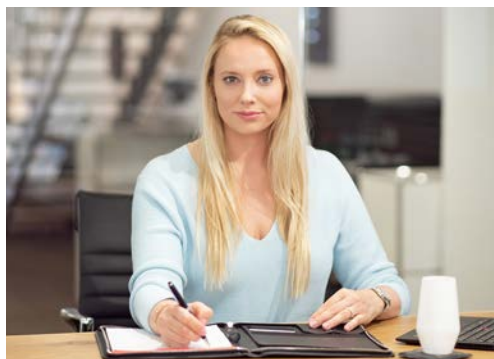
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



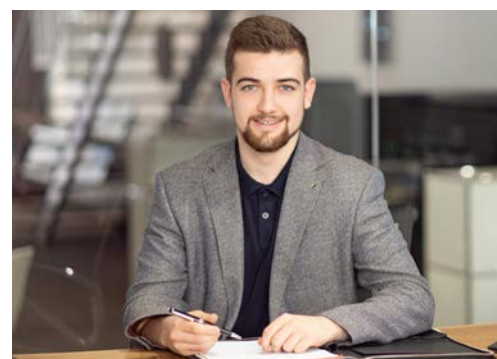
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



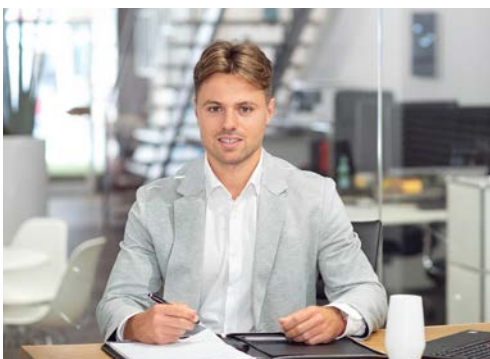
LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



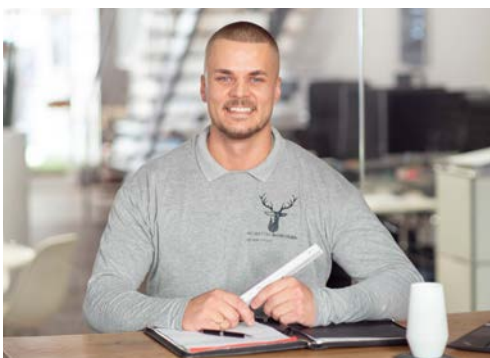
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



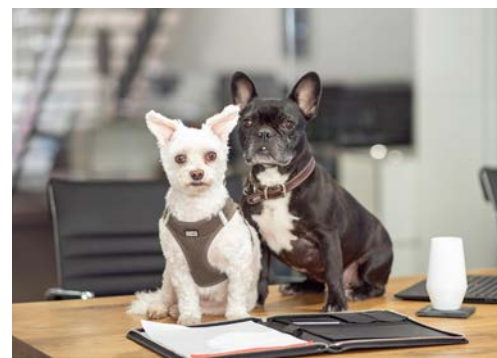
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



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 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

