

Wohnung zu verkaufen



Gepflegte 3,5 Zimmer  
Wohnung in beliebter Lage  
von Lauchringen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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   |
| Lagebeschreibung       | 7       |
| Bilder                 | 8 - 17  |
| Grundrisse             | 18 - 19 |
| Was wir Ihnen bieten   | 20 - 21 |
| Über uns / AGB's       | 22 - 23 |



## HIGHLIGHTS

---



Charmante Wohnung aus dem Jahr 1992 mit 2 überdachten Balkonen in beliebter Lage von Lauchringen



3,5 Zimmer inkl. großzügiger Nutzflächen sorgen für ein großes Platzangebot



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 1 großzügige PKW-Garage sowie 1 PKW-Stellplatz



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Tageslicht in der gesamten



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Haustechnik basierend auf einer Gasetagenheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnflächen



Lauchringen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Mehrfamilienhaus** aus 1992 mit insgesamt 4 Parteien in zentraler Lage von Lauchringen; direkte Nachbarschaft wird aktuell **hochwertig saniert** und es entsteht ein modernes Bürgerhaus



Gesamtwohnfläche von **ca. 89 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad, 2 Balkone sowie ein großzügiger Kellerraum



**Sehr gepflegtes** Objekt mit **geringem Instandhaltungsstau** lässt kaum mehr Wünsche offen; lokaler **Nahwärmeanschluss** ist bereits am Haus installiert und kann mittelfristig als **neues Heizsystem** genutzt werden



1 großzügige **PKW-Garage** sowie **1 PKW-Stellplatz** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Haustechnik basierend auf einer **Gasetagenheizung** mit Radiatoren in den Räumen aus **2013**; Fenster sind doppelt verglaste **Holz-Aluminium-Verbundfenster aus 2017**



**Kaufpreis: 249.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gemütliche Eigentumswohnung in beliebter Lage von Lauchringen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in beliebter Lage von Lauchringen.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 1992 errichtet und verfügt über insgesamt 4 Einheiten. Die harmonische Hausgemeinschaft sowie die professionelle Hausverwaltung bilden die Basis für einen nachhaltigen Werterhalt dieser Immobilie.

Direkt beim Betreten dieser Immobilie empfängt einen der praktische Eingangsbereich, welcher ideal für die Ablage von Kleidung und Schuhen geeignet ist. Die angrenzende Diele bildet den Mittelpunkt dieser Wohnung und verbindet alle Räumlichkeiten miteinander, welche durch den modernen Grundriss ihren ganz besonderen Charme haben. Die praktische Küche schmiegt sich ideal in die Wohnung ein und überzeugt durch Ihre praktische Anordnung mit ausreichend Abstellfläche. Der Essbereich ist clever in den Flur integriert und bietet genügend Platz. Anschließend befindet sich eines der beiden Schlafzimmer, welches optimal als Kinder- oder Gästezimmer geeignet ist. Das Hauptbadezimmer besticht durch eine neutrale Optik und bietet mit Dusche und Badewanne ausreichend Platz. Das zweite Schlafzimmer überzeugt durch den direkten Zugang zum großen Balkon, auf dem sich einige schöne Sonnenstunden genießen lassen. Das nebenliegende Wohnzimmer verfügt ebenfalls über einen Balkonzugang und sorgt durch seine Größe für eine angenehmes Wohngefühl.

Das Nutzflächenangebot der Immobilie erstreckt sich über einen großzügigen Kellerraum, sowie einen gemeinschaftlich nutzbaren Waschkeller, welcher für jede Partei einen Platz für Waschmaschine und Trockner zur Verfügung stellt. Für Parkmöglichkeiten ist ebenfalls ausreichend gesorgt, 1 großzügige Garage sowie ein PKW-Stellplatz sind zur Wohnung zugeordnet, viele weitere Parkmöglichkeiten stehen in direkter Nähe zur Verfügung.

Energetisch gesehen ist das Objekt in einem guten Zustand. Die aktuelle Gasetagenheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung aus 2013 ist bestens in Schuss und muss nicht ausgetauscht werden. Das beheizen der Wohnflächen erfolgt über Heizkörper. Ein Anschluss für nachhaltige Nahwärme ist am Gebäude bereits erfolgt und kann mittelfristig für ein modernes, nachhaltiges Heizsystem im Gebäude genutzt werden. Die Fenster sind Holz-Aluminium-verbundfenster aus 2017 und somit ebenfalls in einem guten Zustand.

„Spürbar anders“



# UNSER FAZIT

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, eine äußerst gepflegte Wohnung in der begehrten Gemeinde Lauchringen zu erwerben. Lauchringen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur und ist ein beliebtes Ziel für viele Familien.



## 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.











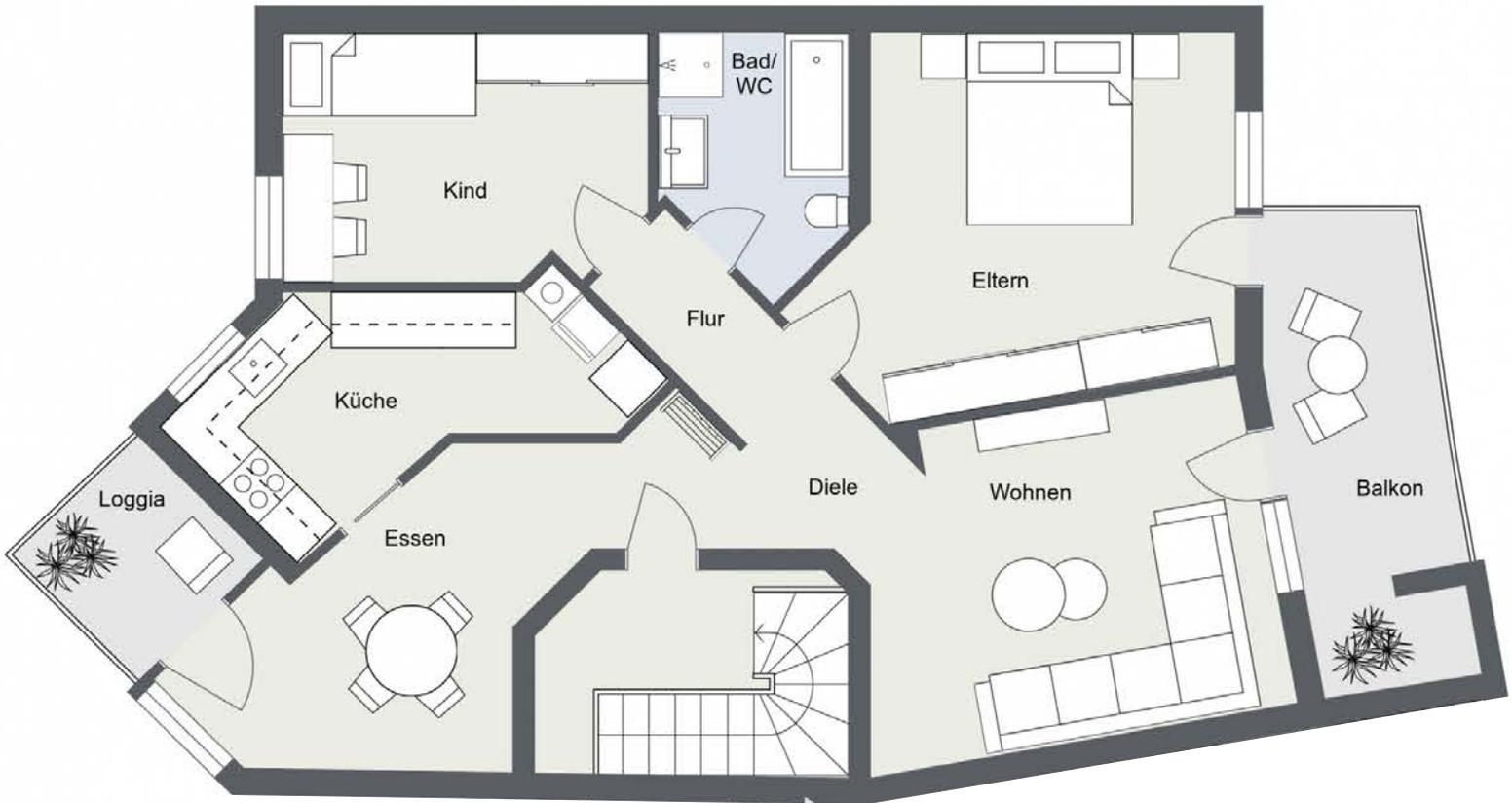




K  
i  
r  
c  
h  
s  
t  
r  
a  
ß  
e  
7

# Obergeschoss

1,36 m      4,17 m      2,24 m      4,22 m      1,97 m



**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.



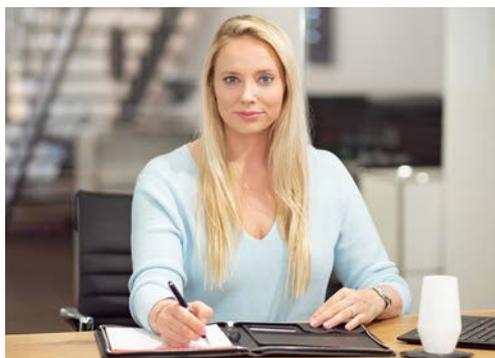
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



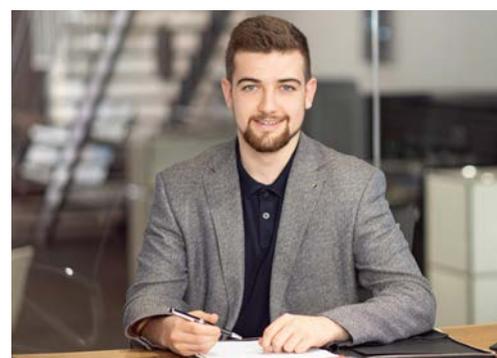
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



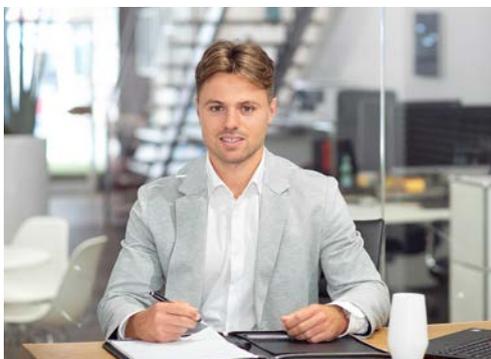
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



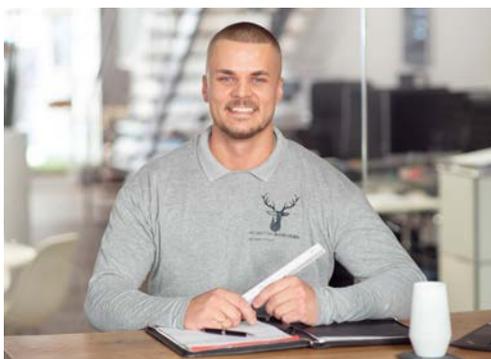
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



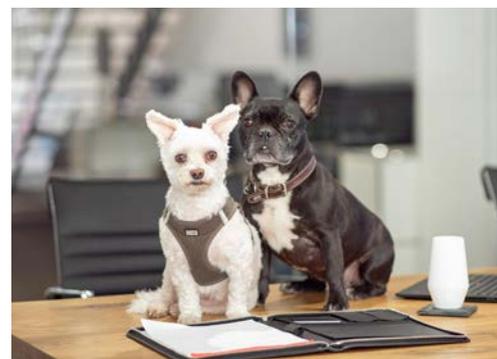
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„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

