

Gepflegtes Einfamilien-
haus mit Einliegerwohnung
und liebevollem Grundstück
in bester Lage von Lauch-
ringen 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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 14
Grundrisse	15
Was wir Ihnen bieten	16–17
Über uns / AGB's	18–19



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS



Zentrale Lage in Lauchringen in unmittelbarer Nähe des Ortszentrums mit großem Grundstück



Vielseitiges Wohnkonzept durch Einliegerwohnung; Ideal als Mehrgenerationenhaus oder zur Vermietung der Teileinheit als Unterstützung des Investments



Ideale Parkplatzsituation durch 2 PKW-Garagen sowie einen großen Hofplatz



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Traumhafter Kachelofen zur Beheizung des Wohnzimmers mit praktischem Außenkamin für eine behagliche Atmosphäre



Lauchringen als kulturelles Zentrum mit einer ausgezeichneten Infrastruktur lässt keine Wünsche offen



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 60 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Gepflegtes Einfamilienhaus **in spezieller Architektenbauweise** aus **1974** mit ca. **750 m²** traumhafter **Grundstücksfläche**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 190 m²** verteilt auf **ca. 126 m²** für die Haupteinheit und **64 m²** für die Einliegerwohnung



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** ausgeführt mit Radiatoren; Fenster sind **doppelt verglaste Holzfenster**



Objekt in einem **gepflegten Zustand**; **moderater Instandhaltungsstau** im Bereich der Oberflächen, Fenster sowie Haustechnik vorhanden; Badezimmer im Obergeschoss **2019 kernsaniert**



Gute Parkplatzsituation durch **2 PKW-Garagen** sowie einen großzügigen Hofplatz



Kaufpreis: 495.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und liebevoll gestaltetem Grundstück in bester Lage von Lauchringen

Dieses attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung überzeugt durch seine ruhige und zugleich zentrale Lage in Lauchringen. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 190 m² – verteilt auf die Haupteinheit mit ca. 126 m² und die Einliegerwohnung mit 64 m² – bietet es ein durchdachtes Wohnkonzept für junge Familien, Mehrgenerationenwohnen oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Ein besonderes Highlight dieser Immobilie ist das knapp 750 m² große Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert, schönen Grünflächen und vielfältigen Entfaltungsmöglichkeiten – etwa als Nutz- oder Ziergarten.

Das Objekt wurde in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Fenster bestehen aktuell aus doppelt verglasten Holzrahmen und sind gut erhalten. Sämtliche Oberflächen befinden sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Das Badezimmer ist neutral gehalten und erfüllt alle Anforderungen an Funktionalität. Das zweite Badezimmer im Obergeschoss wurde im Jahr 2019 hochwertig saniert. Für die Einbauküche wurde eine praktische kleine Nische vorgesehen, die mit geringem Aufwand offen mit dem Wohn- und Essbereich verbunden werden kann. Die Beheizung des Hauses erfolgt über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren in den einzelnen Räumen.

Das Haus besticht durch seine helle und offene Gestaltung, die durch große Fensterflächen unterstützt wird und ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die Grundrissaufteilung ist durchdacht und bietet mit insgesamt 7 Zimmern – einschließlich der Einliegerwohnung – ausreichend Platz für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Für komfortable Parkmöglichkeiten sorgen zwei PKW-Garagen sowie ein großzügiger Hofplatz direkt vor dem Objekt. Zusätzlich stehen entlang der Straße weitere Stellplätze zur Verfügung.

Ein weiteres Highlight ist das liebevoll angelegte Grundstück mit schönen Terrassenflächen, die zum Verweilen einladen. Für die kühleren Abendstunden ist ein Außenkamin vorhanden, der für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Neben den weitläufigen Grünflächen, die einen hohen Freizeitwert bieten, steht auch ein Nutzgarten zur Verfügung, in dem man seinen grünen Daumen entfalten kann.

Die Lage des Objekts ist auch für Grenzgänger ideal: Die Schweizer Grenze ist nur wenige Minuten entfernt, der Flughafen Zürich in ca. 50 Minuten erreichbar. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die umfassende Infrastruktur vor Ort bieten zusätzlichen Komfort. Schulen aller Art, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe und unterstreichen die familienfreundliche Ausrichtung der Umgebung.



Unser Fazit: Eine seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Einfamilienhaus mit traumhaftem Grundstück in zentraler Lage von Lauchringen zu erwerben. Die ideale Raumaufteilung bietet in Kombination mit der Einliegerwohnung eine breite Palette an Nutzungsmöglichkeiten. Sei es als großzügiges Einfamilienhaus oder als individuelle Kombination aus zwei Wohneinheiten. Lauchringen als kulturelles Zentrum mit umfassender Infrastruktur ist zudem ein beliebter Wohnort für Familien und bietet ein attraktives Umfeld mit hoher Lebensqualität.

LAGE

BESCHREIBUNG

Lauchringen – die moderne Gemeinde im Wachstum!

Lauchringen liegt im Landkreis Waldshut, nahe der Schweizer Grenze, und gehört zu den beliebtesten Wohnorten der Region. Die Gemeinde verbindet eine ruhige, naturnahe Lage mit einer sehr guten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Durch die B34 und die nahe A98 ist Lauchringen verkehrstechnisch bestens angebunden. Der Bahnhof Lauchringen bietet zudem regelmäßige Verbindungen in Richtung Waldshut, Schaffhausen und Basel – ideal für Berufspendler, auch in die Schweiz.

Im Ort finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote. Lauchringen wächst kontinuierlich und entwickelt sich als moderner, familienfreundlicher Wohnstandort mit hohem Zukunftspotenzial.













DIE EINLIEGERWOHNUNG

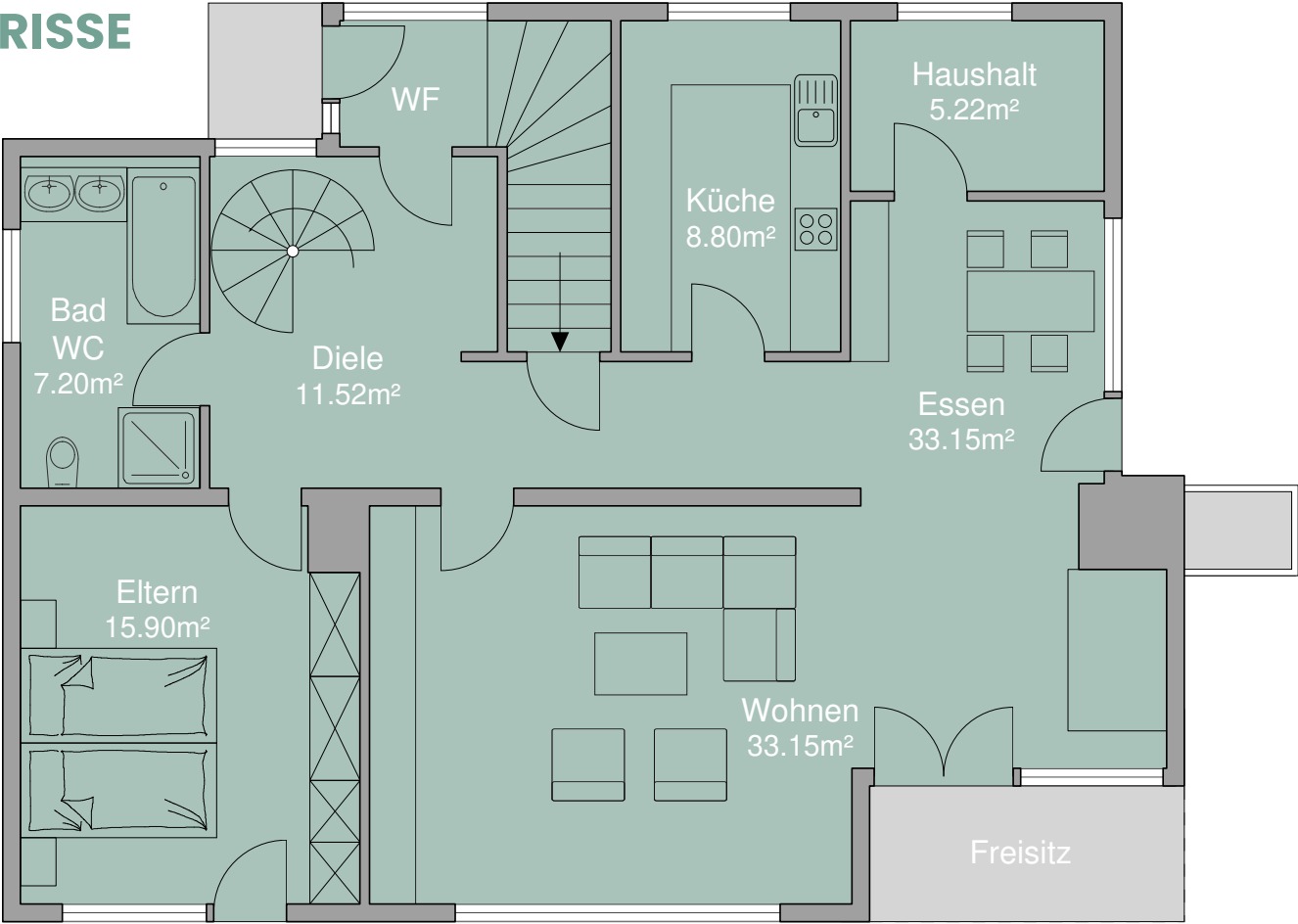




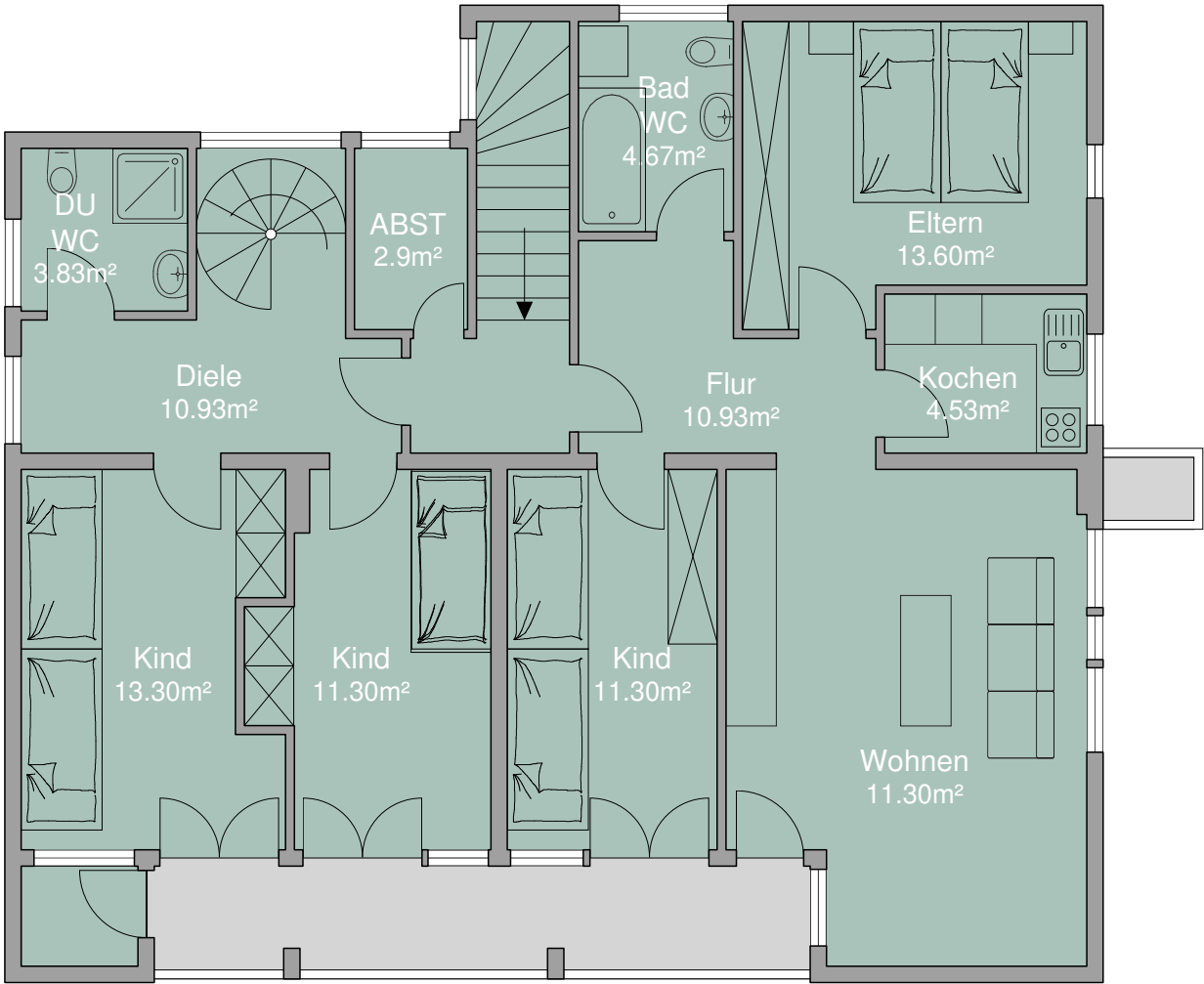


GRUNDRISS

EG



OG



* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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.



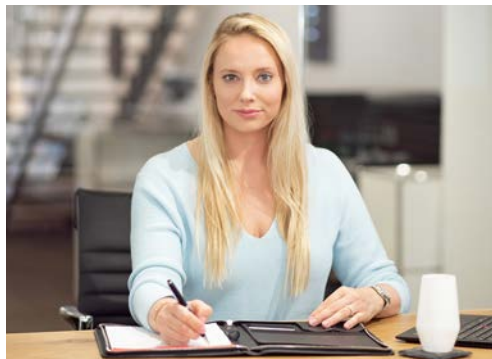
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



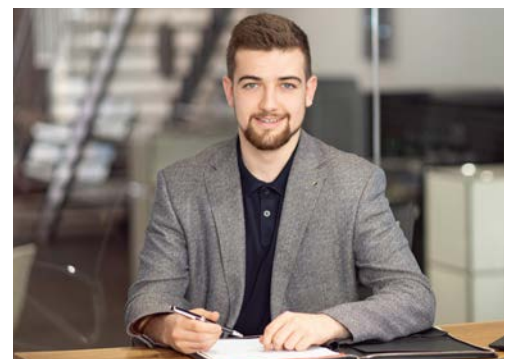
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



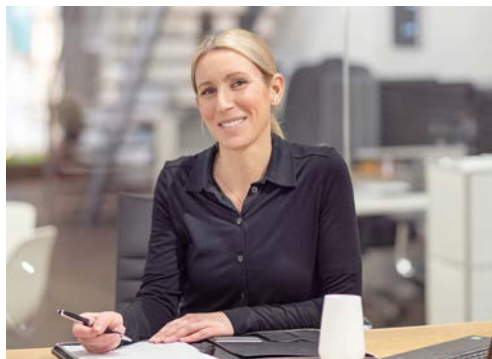
BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



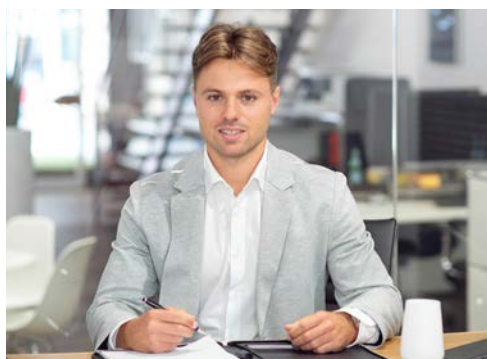
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



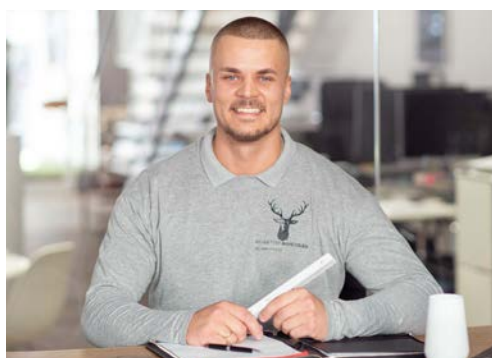
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



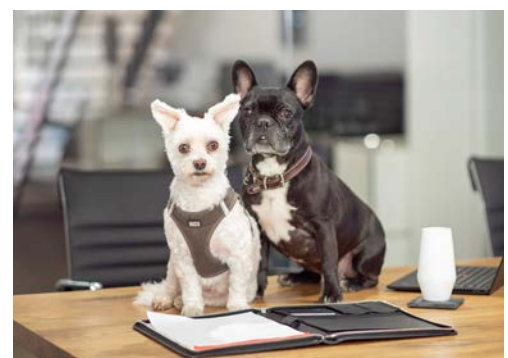
MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



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 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 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



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

