Eigentumswohnung zu verkaufen

Wunderschöne 4 Zi. Traumwohnung in hervorragender 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16-17
Über uns / AGB´s	18-20

HIGHLIGHTS

- Traumhafte Wohnung aus dem Jahr 2009 mit großzügiger Gartenfläche per Sondernutzung und einer großen Garage in Lauchringen
- 4-Zimmer Eigentumswohnung mit einer sehr hochwertigen Materialisierung und einem ausgezeichneten Grundriss
- Energieeffizientes KfW60 Haus mit einer guten Energiebilanz
- Hochwertige und bodentiefe Verglasung im Wohnzimmer und im Kinderzimmer mit Zugang auf einen großen Balkon im Wohnzimmer und einem kleinen Balkon im Kinderzimmer
- Haustechnik basierend auf einer Gaszentralheizung ausgeführt als Fußbodenheizung in den Wohnflächen
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet. Die Wohnung kann zeitnah bezogen werden
- Lauchringen als eine der dynamischsten Gemeinden am Hochrhein bietet eine hervorragende Infrastruktur für alle Altersgruppen

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbaute **4-Zimmer Wohnung im 1. OG** mit einem modernen Wohngefühl aus dem Jahr **2009**

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 109 m²** verteilt auf 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 WC, **2 Balkone** sowie **1 PKW-Garage**

Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit **Fußbodenheizung** in der Wohnung**; zzgl. Solarthermie zur Unterstützung des Warmwassers** und der **Fußbodenheizung** sowie ein **Stückholzofen** im Wohnzimmer

Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet

Die Wohnung kann **zeitnah bezogen** oder zur SOLL Miete **vermietet werden**

Kaufpreis: 460.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Wunderschöne 4-Zi. Traumwohnung in hervorragender Lage von Lauchringen zu verkaufen.

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Lage von Lauchringen im Obergeschoss eines neuwertigen und sehr gepflegten 2-Familienhauses mit Einliegerwohnung. Sie lässt keine Wünsche offen und ist eine dieser seltenen Gelegenheiten auf Ihre Traumimmobilie.

Das 2-Familienhaus wurde im Jahr 2009 errichtet und verfügt über 2 Wohneinheiten und eine Einliegerwohnung. Lediglich ein weiterer Miteigentümer, welcher die Wohnung selbst bewohnt, bildet die Basis für ein reibungsloses Miteinander sowie eine nachhaltige Bewirtschaftung und somit auch den Werterhalt dieser Immobilie.

Die zum Verkauf stehende 4-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss verfügt über eine gut aufgeteilte Wohnfläche von ca. 109 m². Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch eine PKW-Garage. Ebenso gehört per Sondernutzungsrecht eine großzügige ca. 78 m² große Gartenfläche exklusiv zur Wohnung und bietet dem neuen Eigentümer einen hohen Freizeitwert.

Bereits beim Eintreten überzeugt diese Wohnung mit einer ausgezeichneten und sehr effizienten Grundrissgestaltung, sowie mit einer hochwertigen Materialisierung. Jede noch so kleine Kleinigkeit scheint beim Bau dieser Immobilie berücksichtigt worden zu sein. Die 4 Zimmer sind ausreichend dimensioniert und sehr hell. Das Wohn- und Esszimmer überzeugt nicht nur durch den offenen Charakter, sondern wertet die Räumlichkeiten durch einen offenen Stückholzofen zusätzlich auf. Bereits vorinstallierte Leerrohre für Lautsprecher in den Wänden ermöglichen dem Eigentümer eine kabellose Installation einer Soundanlage und sind ein gutes Beispiel für die durchdachte Bau- und Gebäudetechnik. Die moderne und mit hochwertigen Geräten ausgestattete Küche ist funktional und erfüllt alle Ansprüche an ein edles Design und an einem zeitgemäßen Komfort.

Sowohl das Schlafzimmer als auch die Kinderzimmer sind großzügig geschnitten und hell. Dabei lassen sich alle Räumlichkeiten mit Unterputzrollläden per Handkurbel vollständig verdunkeln. Ein großes Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und separater Dusche dient als Hauptbadezimmer. Ein Gäste WC ist ebenso vorhanden.

Technisch ist diese Wohnung auf dem neusten Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung. Dadurch entsteht eine angenehme Behaglichkeit bei gleichzeitiger Möblierungsfreiheit ohne störende Heizkörper. Unterstützt wird die Fußbodenheizung sowohl über eine Solarthermie als auch über den Stückholzofen im Wohnzimmer. Aufgrund des jungen Baujahres und der stetigen Instandhaltung ist das Gesamtgebäude in einem hervorragenden Zustand.

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 Unterlauchringen, in fußläufiger Nähe zum Marktplatz mit einem Kindergarten und einer Grundschule. In Lauchringen finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie bspw. Lebensmittelläden, Bäckereien, Metzgereien, Banken, Ärzte, Apotheken und Gaststätten. Bei diesem Objekt sind Sie in fußläufiger Nähe zu diversen Einkaufsläden sowie dem neu entstehenden Kern Im Riedpark. Eine Haupt- und Werkrealschule runden das Bildungsangebot ab.

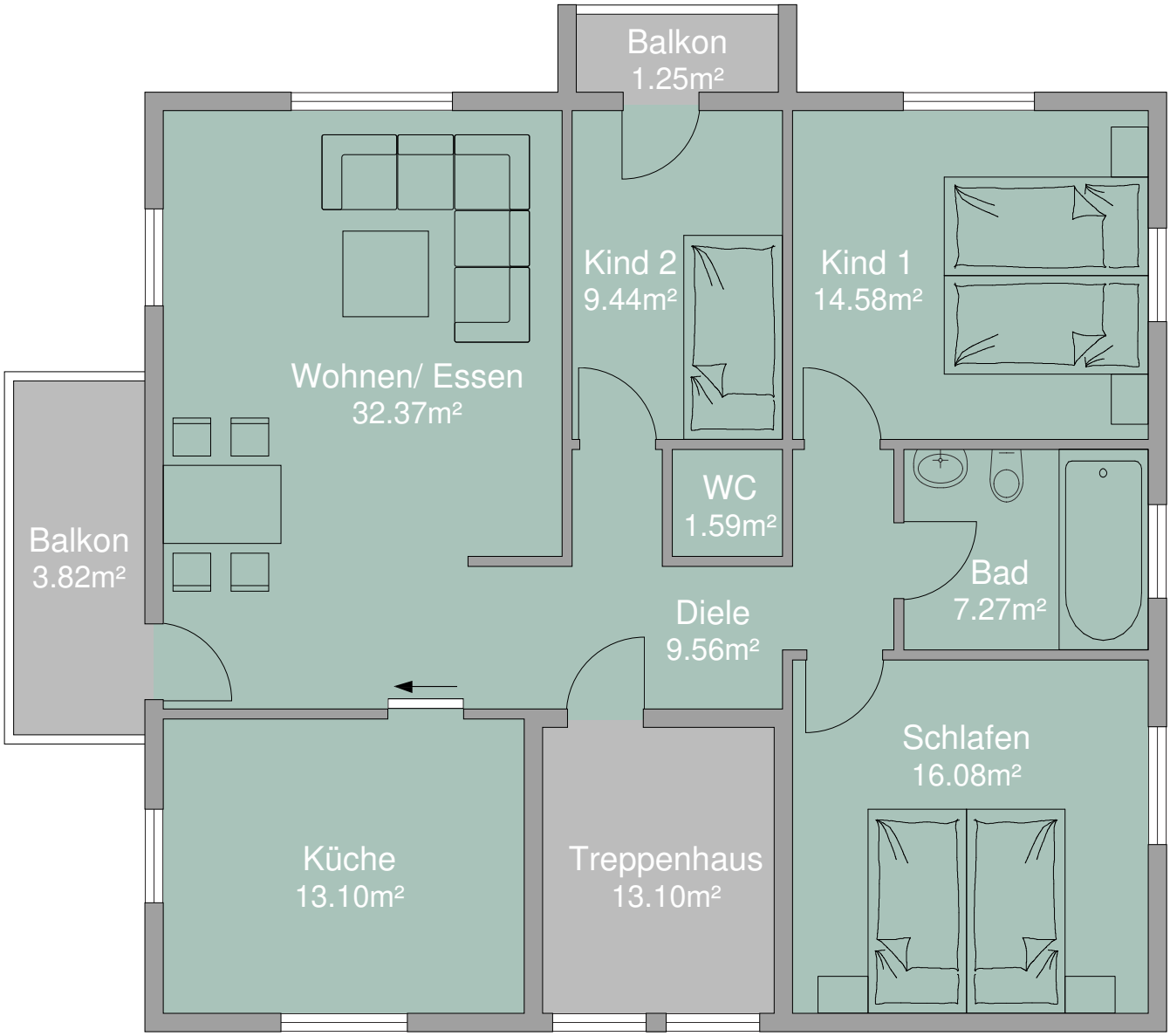
SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

ENJOY
THE LITTLE
THINGS

23

GRUNDRISS



* 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 Instandhaltungsstaus 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

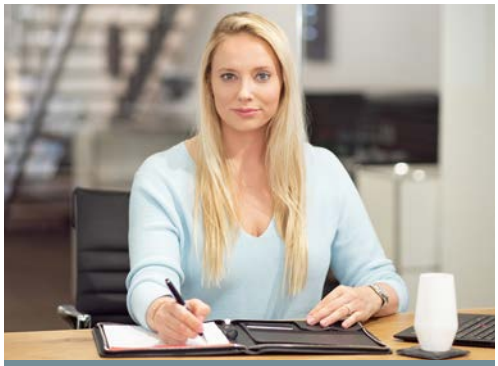
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

BERNAHRD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER

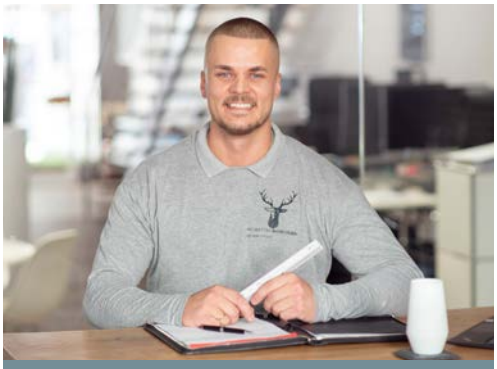
DOMINIK KÖNIG
IMMOBILIENMAKLER

MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

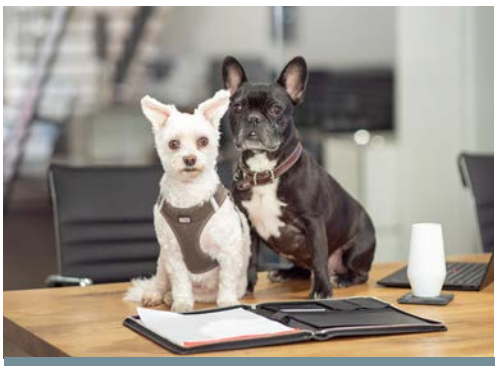
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG

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 Exposéeinsicht. 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