

Eigentumswohnung zu verkaufen



Moderne und aufwendig
sanierte Eigentumswohnung in
attraktiver Lage von Laufen-
burg-Grünholz 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

Grundriss und Lagebeschreibung

15

Was wir Ihnen bieten

16-17

Über uns / AGB's

18-19



HIGHLIGHTS



Aufwendig kernsanierte Wohnung in schöner und ruhiger Lage von Laufenburg-Grunholz



4,5-Zi. Eigentumswohnung in einem gepflegtem 7-Familienhaus; Objekt wurde immer wieder aufwendig und modern saniert; professionelle Hausverwaltung vorhanden



Sehr ruhige und familienfreundliche Lage - perfekt für Familien jeglicher Art geeignet



Hochwertig sanierte und lichtdurchflutete Räume mit offener Gestaltung sorgen für ein erstklassiges Wohngefühl; sehr große Sonnenterrasse vorhanden



Zwei zugeordnete Tiefgaragenstellplätze plus zwei zugeordnete Außenstellplätze stehen zur Verfügung; eine Wallbox ist ebenfalls vorhanden



Sehr große Sonnenterrasse mit viel Gestaltungs- und Freizeitmöglichkeiten; genug Platz für Pool und Jacuzzi; elektrische Markisen sind installiert



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich und Basel sind in ca. 50 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute und **aufwendig sanierte 4,5-Zimmer Eigentumswohnung** in einem gut gepflegten 7-Parteien Haus welches ursprünglich 1984 erbaut wurde



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 110 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer**, 1 Einbauküche, 1 Badezimmer mit WC, Gäste-WC, **sowie zwei zugeordnete Kellerabteile; Sonnenterrasse mit 75 m²**



Haustechnik basiert auf einer **Gaszentralheizung** inkl. Warmwasseraufbereitung aus dem **Jahr 2017** ausgeführt mit Radiatoren; Fenster sind **PVC 3-fach verglast** aus **2022-24**; **elektrische Markisen** auf der Terrasse installiert; **Hausmeisterdienst** für innen- und außen; zusätzlich gibt es noch einen **Gärtner- und Winterdienst; Insektenschutz** an fast allen Fenstern und Türen



Sehr gute Parkplatzsituation durch **zwei zugeordnete PKW-Tiefgaragenplätze** mit einer Wallbox und **zwei zugeordnete Außenstellplätze** direkt vor dem Objekt



Kernsanierung erfolgte **2021**: Zu- und Abwasserleitungen erneuert, Elektronunter- und Hauptverteilung erneuert, Heizkörper neu, Böden und Bad erneuert, Küche erneuert, Fenster nachträglich erneuert; **Objekt in sehr gutem Zustand - kein Instandhaltungsstau** vorhanden



Kaufpreis: 349.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne und aufwendig sanierte Eigentumswohnung in attraktiver Lage von Laufenburg-Grunholz zu verkaufen.

Diese hochwertig kernsanierte 4,5-Zimmer hochparterre Wohnung in einem gepflegten 7-Parteienhauses in Laufenburg-Grunholz vereint moderne Ausstattung, großzügige Freiflächen und eine ruhige, familienfreundliche Wohnlage mit idealer Anbindung an die Schweiz. Die Wohnung wurde 2021 im Zuge einer umfassenden Kernsanierung aus zwei Einheiten harmonisch zusammengeführt und zu einem durchdacht konzipierten Wohnraum mit ca. 110 m² Wohnfläche umgebaut.

Bereits beim Betreten überzeugt das Objekt durch seine helle, offene Raumgestaltung und eine hochwertige, sorgfältige Ausführung bis ins kleinste Detail. Die umfassende Sanierung umfasste die vollständige Erneuerung der Zu- und Abwasserleitungen, der Elektro-Haupt- und Unterverteilung, sämtliche Heizkörper sowie Böden, Küche und Badezimmer. Die Fenster wurden in den Jahren 2022 bis 2024 durch moderne, dreifach verglaste PVC-Elemente ersetzt, was sowohl energetisch als auch akustisch klare Vorteile bringt.

Ein besonderes Highlight ist die ca. 75 m² große, sonnendurchflutete Sonnenterrasse auf der Vorderseite des Hauses – ausgestattet mit elektrischer Markise und viel Raum für Freizeit, Erholung oder gesellige Stunden im Freien. Ergänzt wird das großzügige Freiflächenangebot durch einen kleinen, geschützten Freisitz auf der Rückseite.

Der Innenbereich überzeugt mit einer modernen Einbauküche, einem hochwertig sanierten Bad sowie einem zusätzlichen Gäste-WC in sehr gutem, gepflegtem und funktionalem Zustand. Die Küche ist stilvoll in den Wohnraum integriert und verfügt über moderne Geräte sowie durchdachte Stauraumlösungen, die den Alltag komfortabel gestalten. Der fest eingebaute, maßgefertigte Einbauschränk im hinteren Schlafzimmer bietet praktischen, durchdachten Stauraum und bleibt in der Wohnung erhalten. Die gesamte Innenausstattung spiegelt den hochwertigen Anspruch der Eigentümer wider und sorgt für ein angenehmes, harmonisches Wohngefühl.

Die Haustechnik basiert auf einer modernen Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017, ausgeführt mit Radiatoren und zentraler Warmwasseraufbereitung. Zwei zugeordnete Tiefgaragenstellplätze mit einer eigenen Wallbox sowie zwei weitere Außenstellplätze direkt am Haus runden das komfortable Gesamtpaket ab. Zwei separate, abschließbare Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum. Das Gemeinschaftseigentum wird professionell verwaltet und betreut – inklusive Hausmeister-, Gärtner- und Winterdienst – und sorgt für einen dauerhaft gepflegten Zustand der gesamten Anlage.

Unser Fazit: Diese moderne Eigentumswohnung bietet ein Höchstmaß an Wohnkomfort, Effizienz und Lebensqualität in einer ruhigen und dennoch verkehrsgünstigen Lage. Ideal für Eigennutzer oder Grenzgänger, die eine hochwertige Immobilie mit großzügigen Außenbereichen und klarer Raumstruktur suchen – ein seltenes Angebot in gefragter Wohnlage.





SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

LAGE

BESCHREIBUNG

Laufenburg-Grunholz – ruhiger Ortsteil mit naturnahem Wohncharakter am Hochrhein!

Grunholz, ein idyllischer Ortsteil der Stadt Laufenburg im Landkreis Waldshut, überzeugt durch seine ruhige Lage und die Nähe zur Natur inmitten der reizvollen Hochrheinlandschaft. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht Grunholz besonders attraktiv für Berufspendler und Grenzgänger. Die Flughäfen Zürich und Basel sind jeweils in rund 40 bis 60 Autominuten erreichbar und bieten eine sehr gute regionale sowie internationale Anbindung. Die Kombination aus ländlicher Umgebung und guter infrastruktureller Anbindung schafft eine hohe Lebensqualität mit zahlreichen Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten für Familien, Naturfreunde und Aktive. Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten sowie medizinische Einrichtungen sind in der nahegelegenen Kernstadt Laufenburg vorhanden und schnell erreichbar.













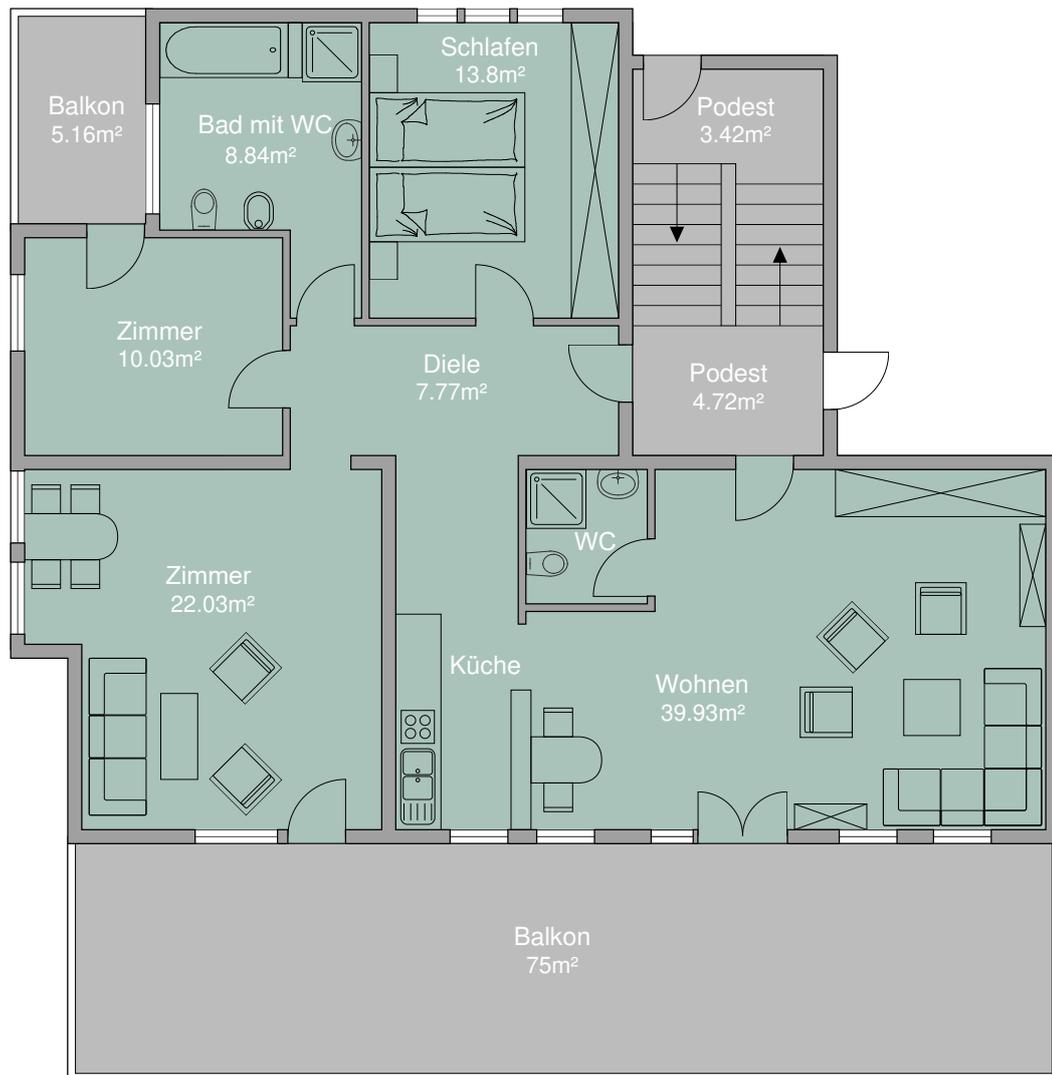




GRUNDRISS

OG

CA. 110 M²



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



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.



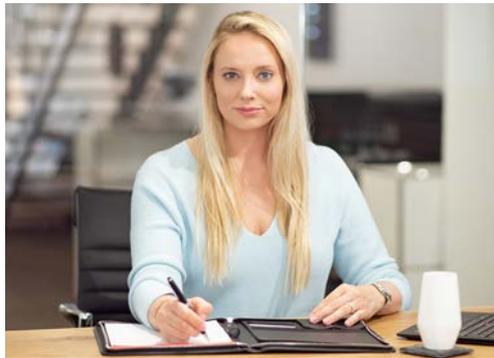
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



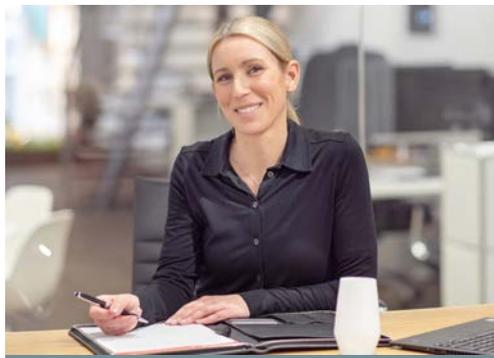
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



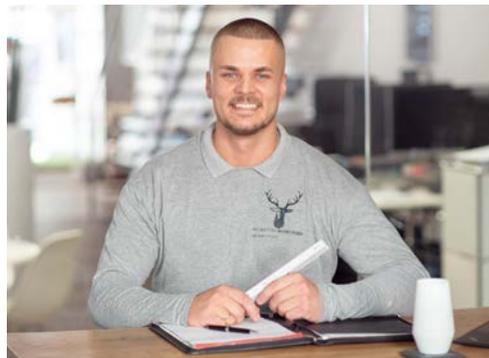
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



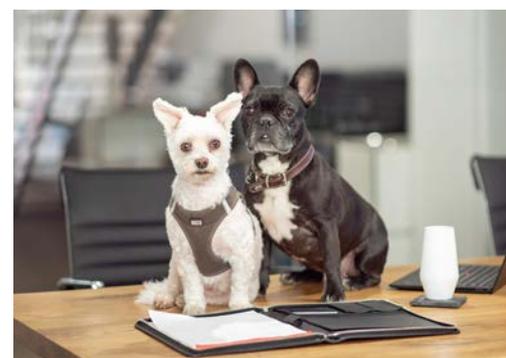
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST

“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 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

