

2 Zimmer Wohnung zu vermieten



Großzügig geschnittene  
Wohnung in ruhiger Lage von  
Laufenburg zu vermieten



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Bilder	7 - 11
Was wir Ihnen bieten	12-14
Über uns / AGB's	15-16



## HIGHLIGHTS

---



Großzügige 2 Zimmer Wohnung mit einem ausgezeichneten Wohngefühl



Geschickter Grundriss und angenehme Raumaufteilung mit hellen Räumen durch große Fenster in jedem Raum



Gartenanteil zur Mitbenutzung – bietet Raum zum Entspannen im Grünen und lädt Naturliebhaber sowie Hobbygärtner zum aktiven Gestalten ein



Idyllisch ruhige Wohnlage mit großzügiger Terrasse sowie Blick ins Grüne und auf den Rhein



Praktische Nähe zum Laufenpark und nur wenige Minuten von der schönen Altstadt entfernt



Ein Garagenstellplatz ist auf Wunsch anmietbar; weitere Stellplätze sind in der Nähe verfügbar



Die Nähe zur Schweizer Grenze bietet ideale Voraussetzungen für Grenzgänger; der Flughafen Basel ist in rund 45 Minuten erreichbar



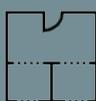
**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



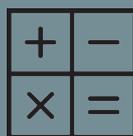
Gepflegte **2-Zimmer-Wohnung** mit **ca. 80 m<sup>2</sup> inkl Terrasse** Wohnfläche in ruhiger Bestlage



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von ca. **80 m<sup>2</sup>**, verteilt auf 1 Wohn-/Esszimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche sowie 1 Badezimmer mit WC und eine Terrasse



Haustechnik basierend auf einer **Öl Zentralheizung**; Fenster sind 2-fach verglaste **Kunststofffenster**



Strom- und Müllgebühren sowie Telekommunikationsgebühren sind vom Mieter zu tragen; Mietkaution in Höhe von **3 netto Kaltmieten** wird bei Anmietung fällig



Die Wohnung ist mit einem **TV-Satellitenanschluss** ausgestattet



## Mietpreis:

- Kaltmiete **800 €**
- Nebenkosten **250 €**
- PKW Garagenstellplatz **50 €**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Großzügig geschnittene Wohnung in ruhiger Lage von Laufenburg zu vermieten

Ruhig gelegen, naturnah und mit schönem Rheinblick – diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in einem stilvollen Zweifamilienhaus in Laufenburg bietet ein angenehmes Wohnambiente. Auf ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt sie mit einer praktischen Raumaufteilung, hellen Wohnbereichen und direktem Zugang zur großzügigen Terrasse, die sich harmonisch ins grüne Umfeld einfügt.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Hauses mit nur zwei Parteien – ein echter Rückzugsort für alle, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet durch große Fensterfronten viel Tageslicht sowie den Zugang zur sonnigen Terrasse. Diese lädt mit Blick ins Grüne und auf den Rhein zum Entspannen ein – ob beim Frühstück in der Morgensonne oder beim abendlichen Ausklingen mit Weitblick.

Die Küche ist funktional geschnitten und bietet eine gute Grundlage zur individuellen Gestaltung – aktuell ist keine Einbauküche vorhanden. Das Badezimmer mit WC ist zweckmäßig ausgestattet. Das Schlafzimmer grenzt direkt an den Wohn- und Essbereich an und bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank. Dank der ruhigen Lage eignet sich das gesamte Wohnkonzept ideal für Menschen, die naturnah wohnen möchten, ohne auf eine gute Infrastruktur zu verzichten.

Ein weiteres Highlight ist der gepflegte Gartenbereich rund ums Haus, der Raum für gärtnerische Aktivitäten oder einfach zum Entspannen im Grünen bietet. Die Wohnung verfügt zudem über eine eigene Garage mit direkter Zufahrt sowie einen separaten Kellerraum – ideal zur sicheren Unterbringung von Fahrrädern, Werkzeug oder Haushaltsutensilien.

Die Lage zählt zweifellos zu den besten in ganz Laufenburg: Direkt hinter dem Haus beginnt der Wald, der zu Spaziergängen und Erholung einlädt. Der Rhein ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – ebenso wie der Laufenpark mit vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten oder die charmante Altstadt mit Cafés, Boutiquen und kulturellem Angebot.

**Unser Fazit:** Ein wunderbares Zuhause für alle, die Ruhe und Natur lieben, aber auf gute Infrastruktur nicht verzichten möchten. Die privilegierte Lage zählt zu den besten in ganz Laufenburg – eine perfekte Kombination aus Weitblick, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit. Ob als Rückzugsort oder Ausgangspunkt für das Leben am Hochrhein – diese Wohnung bietet beides.



## BESCHREIBUNG

### Laufenburg – leben, wo andere Urlaub machen!

Die Stadt Laufenburg am Hochrhein vereint historischen Charme mit hoher Lebensqualität und zählt zu den begehrtesten Wohnlagen der Region. Eingebettet in die Natur des Südschwarzwalds und direkt an der Schweizer Grenze gelegen, bietet Laufenburg eine ausgewogene Mischung aus Ruhe, Naturverbundenheit und städtischer Infrastruktur. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt der moderne Laufenpark mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten. Auch Ärzte, Banken und Schulen sind bequem erreichbar. Für Naturliebhaber beginnt direkt hinter dem Haus ein weitläufiges Waldgebiet mit zahlreichen Spazier- und Wanderwegen – ideal für ruhige Auszeiten in der Natur. Der nur wenige Gehminuten entfernte Rhein lädt zudem zum Radfahren, Joggen oder entspannten Verweilen am Wasser ein.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS









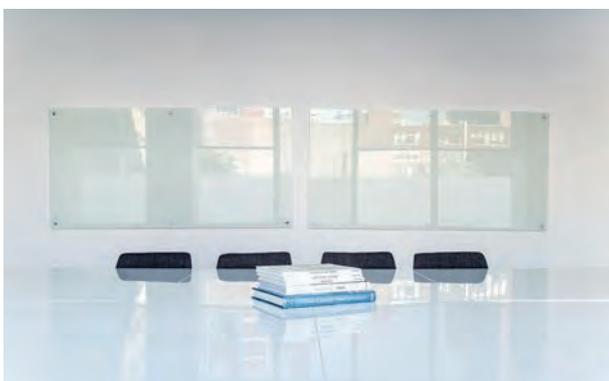


# WAS WIR IHNEN BIETEN



## 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**



## 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



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



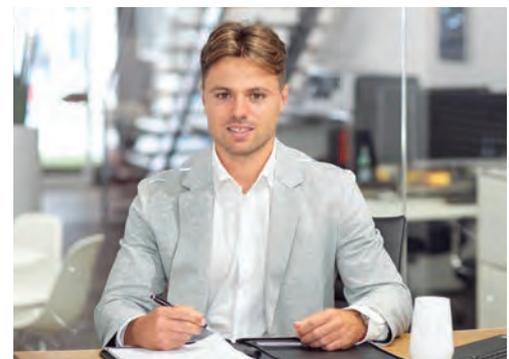
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



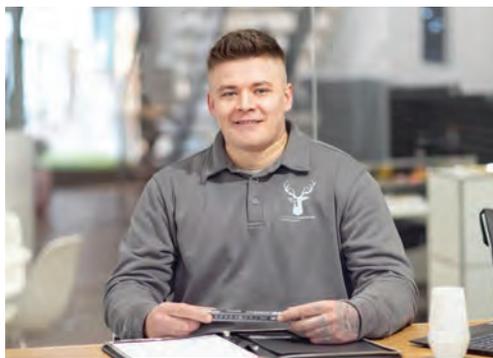
**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



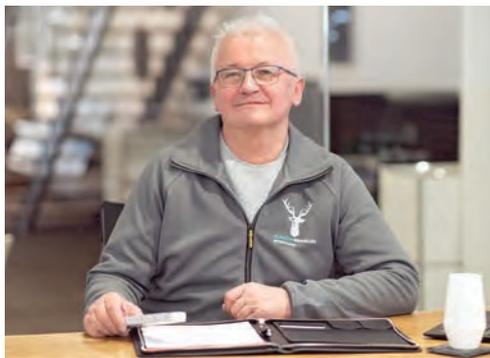
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



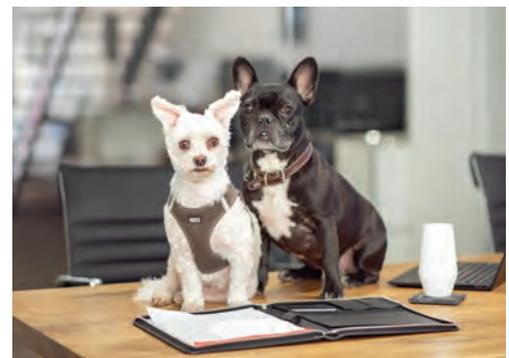
**WOJCIECH KACZMARCZYK**

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](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

