

## Zweifamilienhaus zu verkaufen



Gepflegtes Zweifamilien-  
haus mit Grundstück in bester  
Lage von Lauchringen  
zu verkaufen



**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
Immobilien Datenblatt	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 mit zwei separat zugänglichen, gut geschnittenen Wohneinheiten**



**Ideale Parkplatzsituation durch 2 PKW-Garagen sowie einen Hofplatz**



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



**Das Objekt eignet sich ideal als Mehr-generationenhaus oder zur teilweisen Vermietung zur Refinanzierung des Investments**



**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 **Zweifamilienhaus** in **Massivbauweise** aus dem Jahr 1965 mit einem **ca. 568 m<sup>2</sup>** großen Grundstück



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 180 m<sup>2</sup>**, aufgeteilt in 2 separate Wohneinheiten à **ca. 90 m<sup>2</sup>**



Haustechnik basierend auf einer **Gas-Zentralheizung aus 2020**, ausgeführt mit Radiatoren; Fenster sind **doppelt verglaste Kunststofffenster**



Objekt in **gepflegtem Zustand**; **moderer Instandhaltungsstau** bei Oberflächen, Elektrik sowie mittelfristig bei den Fenstern



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



**Kaufpreis: 575.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gepflegtes Zweifamilienhaus mit Grundstück in bester Lage von Lauchringen

Dieses äußerst gepflegte Zweifamilienhaus mit zwei vollständig getrennten Wohneinheiten überzeugt durch seine ruhige und gleichzeitig sehr gut erreichbare Lage in Oberlauchringen, einem beliebten Wohnort mit hoher Lebensqualität im Landkreis Waldshut. Das Haus eignet sich ideal für Familien, für das Zusammenleben mehrerer Generationen oder als Kombination aus eigener Nutzung und zusätzlicher Vermietung.

Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 180 m<sup>2</sup>, gleichmäßig verteilt auf zwei nahezu identische Einheiten mit jeweils ca. 90 m<sup>2</sup>, bietet die Immobilie ein flexibles Wohnkonzept für unterschiedliche Lebenssituationen. Während die Erdgeschosswohnung aktuell vermietet ist, steht die Wohnung im Obergeschoss leer und bietet somit sofortige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder für eine zusätzliche Vermietung zur Refinanzierung.

Das etwa 568 Quadratmeter große Grundstück ist liebevoll gepflegt und bietet mit großzügigen Gartenflächen viele Möglichkeiten für Erholung, Freizeit oder eigene Gestaltung. Ob Gemüsebeet, Spielplatz für Kinder oder eine gemütliche Terrasse – hier lassen sich persönliche Wohnräume verwirklichen.

Errichtet wurde das Haus um das Jahr 1965 in solider, massiver Bauweise. Der Gesamtzustand ist als gut zu bezeichnen. Die bestehende Gaszentralheizung wurde im Jahr 2020 erneuert und sorgt seither für eine effiziente Beheizung beider Einheiten. Die verbauten Kunststofffenster sind doppelt verglast, sollten jedoch mittelfristig erneuert werden, um heutigen energetischen Anforderungen gerecht zu werden.

Die Innenausstattung wirkt freundlich und funktional, mit überwiegend hellen Bodenbelägen und einer zeitlosen Gestaltung der Räume. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde bereits erneuert. In anderen Bereichen, vor allem bei der Elektrik und bei einzelnen Oberflächen, besteht ein gewisser Erneuerungsbedarf, der im Zuge einer Modernisierung eingeplant werden sollte.

Beide Wohneinheiten verfügen über einen durchdachten Grundriss mit jeweils vier Zimmern, Küche, Bad sowie einem eigenen Zugang über das zentrale Treppenhaus. Das nicht ausgebaute Dachgeschoss bietet weiteres Potenzial – sei es als zusätzlicher Stauraum oder perspektivisch als Erweiterungsfläche. Der großzügige Keller erstreckt sich über die gesamte Hausfläche und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten als Lager-, Hobby- oder Hauswirtschaftsraum.

Für den ruhenden Verkehr stehen zwei Einzelgaragen (Baujahr ca. 1990) direkt am Haus zur Verfügung; zusätzlich sind auf der gepflasterten Hoffläche weitere Stellplätze vorhanden.



**Unser Fazit:** Eine seltene Gelegenheit, ein gepflegtes Zweifamilienhaus mit großzügigem Grundstück in ruhiger Lage zu erwerben. Die durchdachte Aufteilung in zwei separate Wohneinheiten eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Mehrgenerationenhaus oder zur teilweisen Vermietung zur Refinanzierung. Die solide Bausubstanz und der gepflegte Zustand machen dieses Objekt zu einer attraktiven Wahl für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

## 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 stehen alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ärztliche Versorgung sowie ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Lauchringen wächst stetig und präsentiert sich als moderner, familienfreundlicher Wohnort mit guter Infrastruktur und vielversprechender Entwicklungsperspektive.



# ERDGESCHOSS











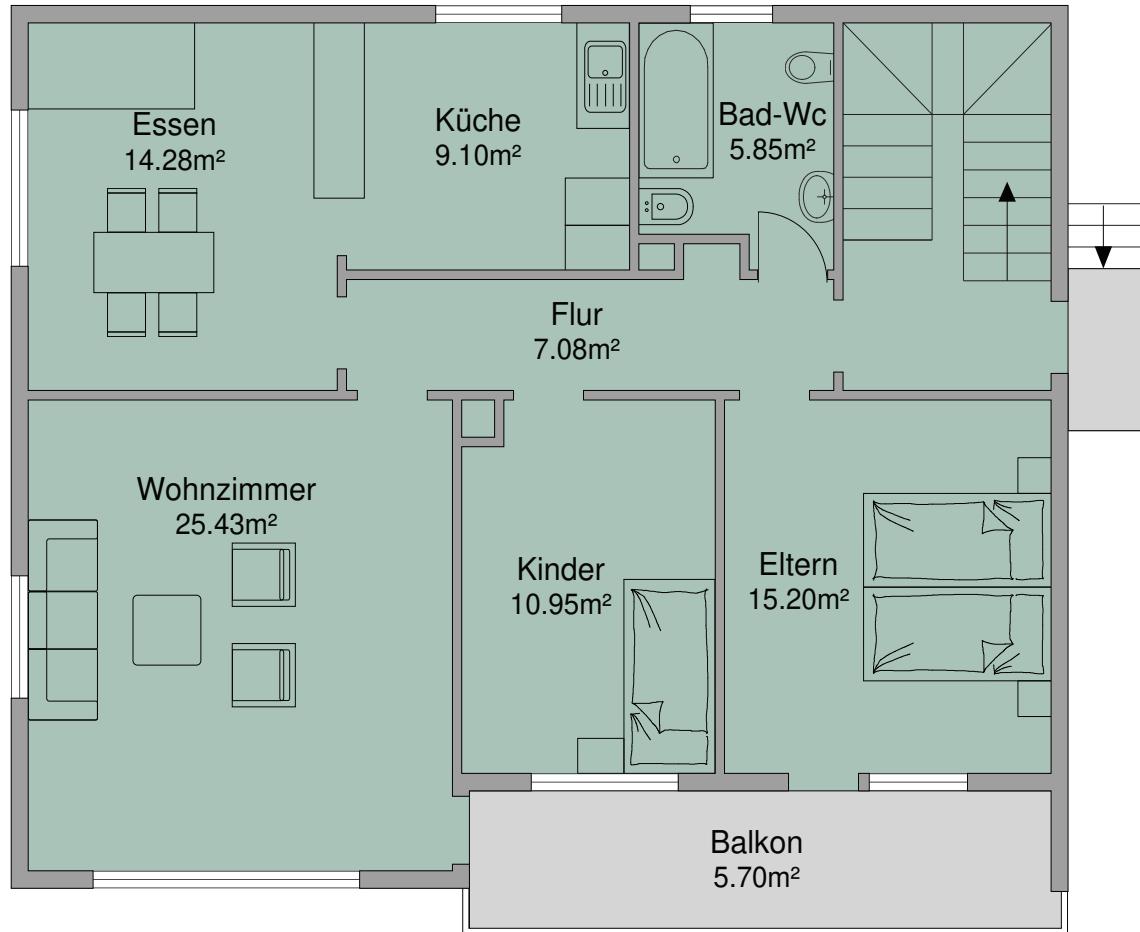




# GRUNDRIFFE

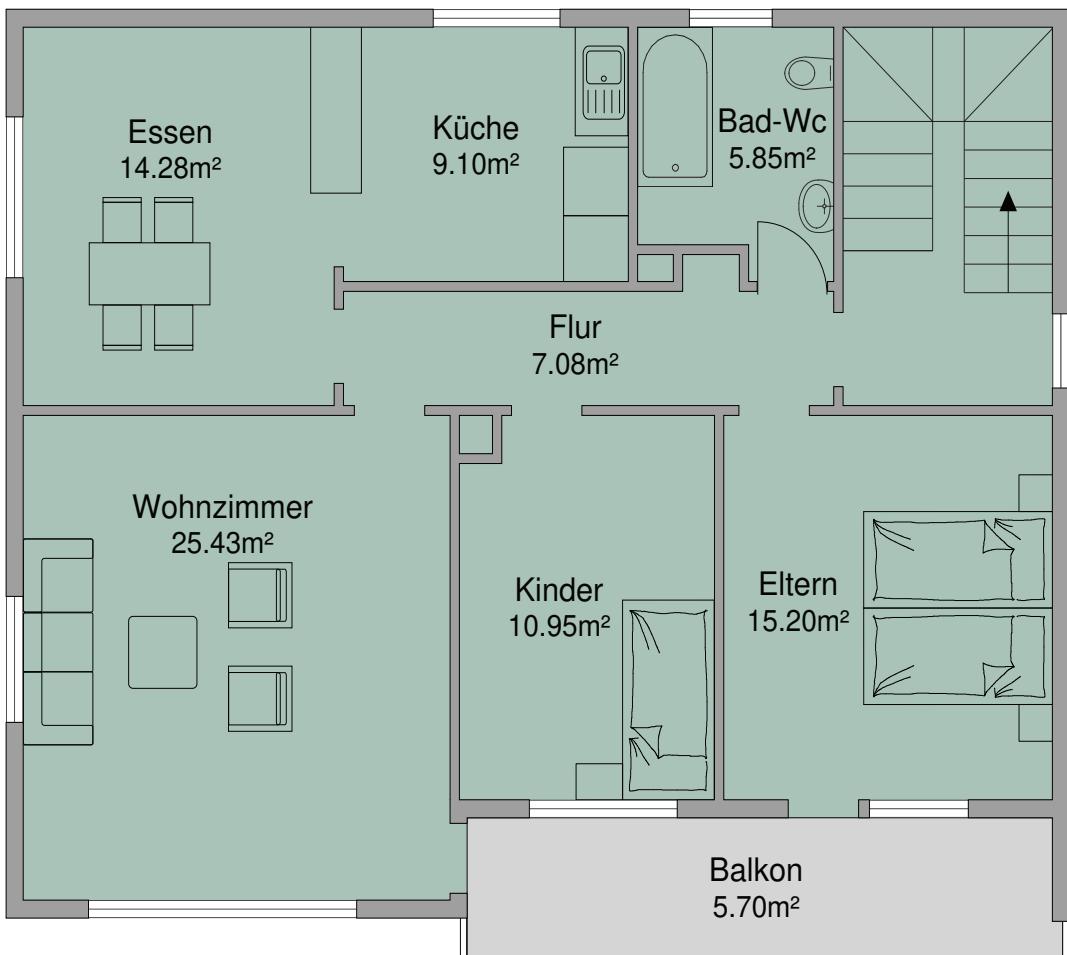
EG

CA. 90 M<sup>2</sup>



OG

CA. 90 M<sup>2</sup>



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

# WAS WIR IHNNEN 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“).



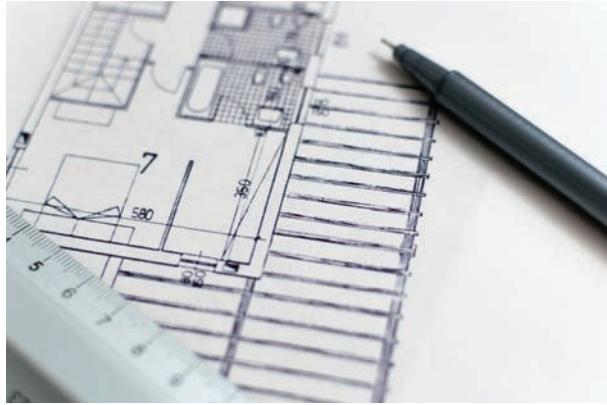
## Professionelle Immobilien Bewertung

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 Diligence

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 Machbarkeitssanalyse 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



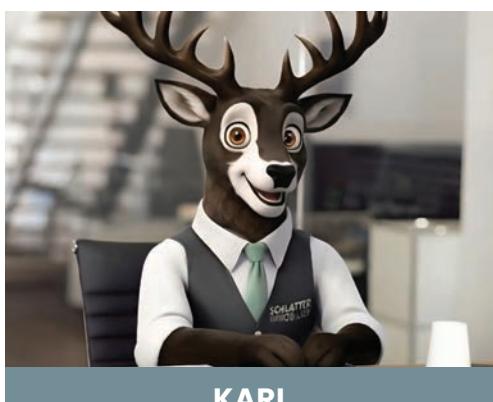
**NICLAS FURGER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**KARL**

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT



**LEON KESSLER**

MARKETING & VERKAUF



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



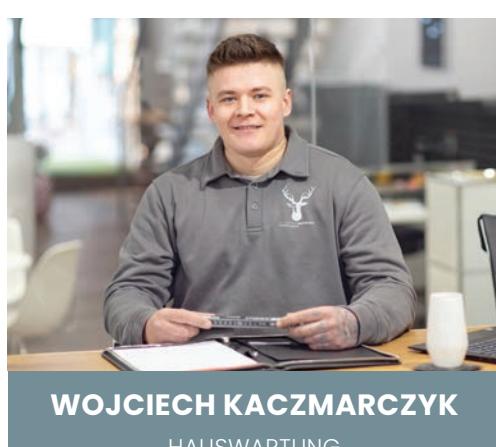
**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



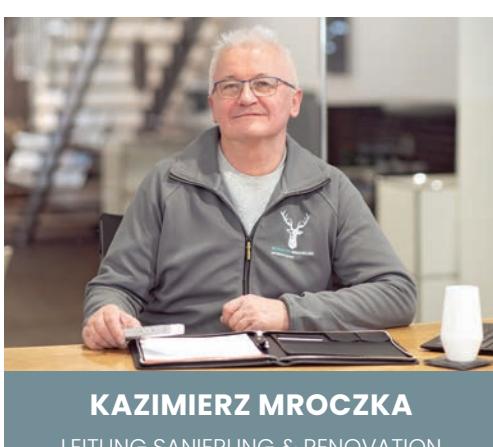
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



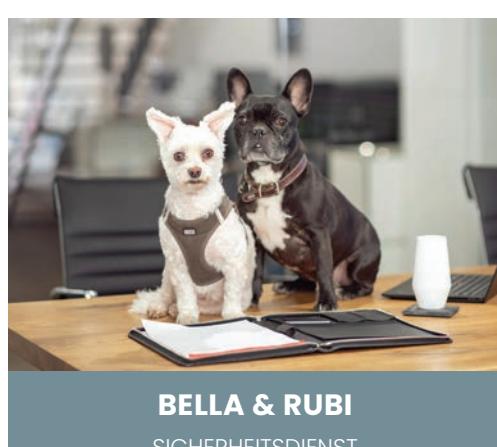
**WOJCIECH KACZMARCZYK**

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 Exposéeinsicht. 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 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 KONTAKTAUFAHME



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

