

Eigentumswohnung zu verkaufen



Solide 3,5-Zimmer
Eigentumswohnung in
ruhiger Lage von Luttingen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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 – 7
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8
Bilder	9 – 11
Was wir Ihnen bieten	12 – 13
Über uns / AGBs	14 – 15



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS



Ideal dimensionierte 3,5-Zimmer Eigentumswohnung mit schönem Balkon im 1. Obergeschoss



Ansprechende Grundrissgestaltung mit cleverer Raumanordnung



Heizkonzept basierend auf einer Ölzentralheizung aus 1989 mit Radiatoren in den Räumen



Ansprechende Kapitalanlage durch gute Vermietbarkeit der Wohneinheit mit nachhaltiger Wertsteigerung, Einheit aktuell leerstehend



Traumhaftes Platzangebot durch Kellerabteil sowie großzügigen Platz im Dachspeicher



Gute Lage mit Laufenburg als nahegelegenes Zentrum mit alles Geschäften des täglichen Bedarfs



Flughafen Basel ist mit dem PKW in 40-50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Solide **3,5 Zimmer Eigentumswohnung** aus dem **Baujahr 1965** mit einer schönen **Balkonfläche**



Gesamtwohnfläche von **ca. 91 m²** verteilt auf 2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohn- und Esszimmer, 1 Küche, Gäste-WC sowie ein Badezimmer



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet; **Wohnung** aktuell nicht bewohnt; bei nachhaltiger Vermietung ist eine Soll-Miete von ca. **11.880 €** p.a. erzielbar



Gute Parkplatzsituation dank **zugeordneter Garage sowie PKW-Stellplatz** direkt vor dem Objekt



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Wohnung**; Perfekt zur Eigennutzung oder auch als **Kapitalanlage** geeignet



Kaufpreis: 249.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Solide 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Luttingen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in zentraler und schöner Wohnlage von Luttingen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung auf rund 90 m² Wohnfläche.

Das Gesamtobjekt besticht durch eine sehr gute Bausubstanz. Die attraktive 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und bietet ein komfortables, gepflegtes Zuhause.

Bereits beim Betreten fällt die gelungene Raumaufteilung in Verbindung mit einer gepflegten Ausstattung auf. Das helle und großzügige Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne schafft eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche ist über das praktisch zurückgelagerte Esszimmer erreichbar und bietet ausreichend Platz. Eine Küchenzeile ist aktuell nicht eingebaut, sodass sich ein neuer Eigentümer frei entfalten kann.

Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und verfügt zudem über einen Waschmaschinenanschluss.

Technisch befindet sich die Wohnung in einem soliden Zustand. Beheizt wird sie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1989; die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Moderne, zweifach verglaste Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei und sorgen für eine gute Gebäudehülle.

Eine eigene Garage sowie ein PKW-Außenstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Gebäude sind im Kaufpreis enthalten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum mit reichlich Abstellfläche.

Das Wohnhaus wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage. Durch die Nähe zur Stadt Laufenburg mit dem modernen Laufenpark sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Unser Fazit: Diese Wohnung passt ideal in die aktuelle Marktlage – kompakter Wohnraum für zwei bis vier Personen. Ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietung: Hier ist vieles möglich. Ein tolles Angebot in gefragter Wohnlage!



LAGE

BESCHREIBUNG

Laufenburg – historischer Flair und moderne Infrastruktur am Hochrhein!

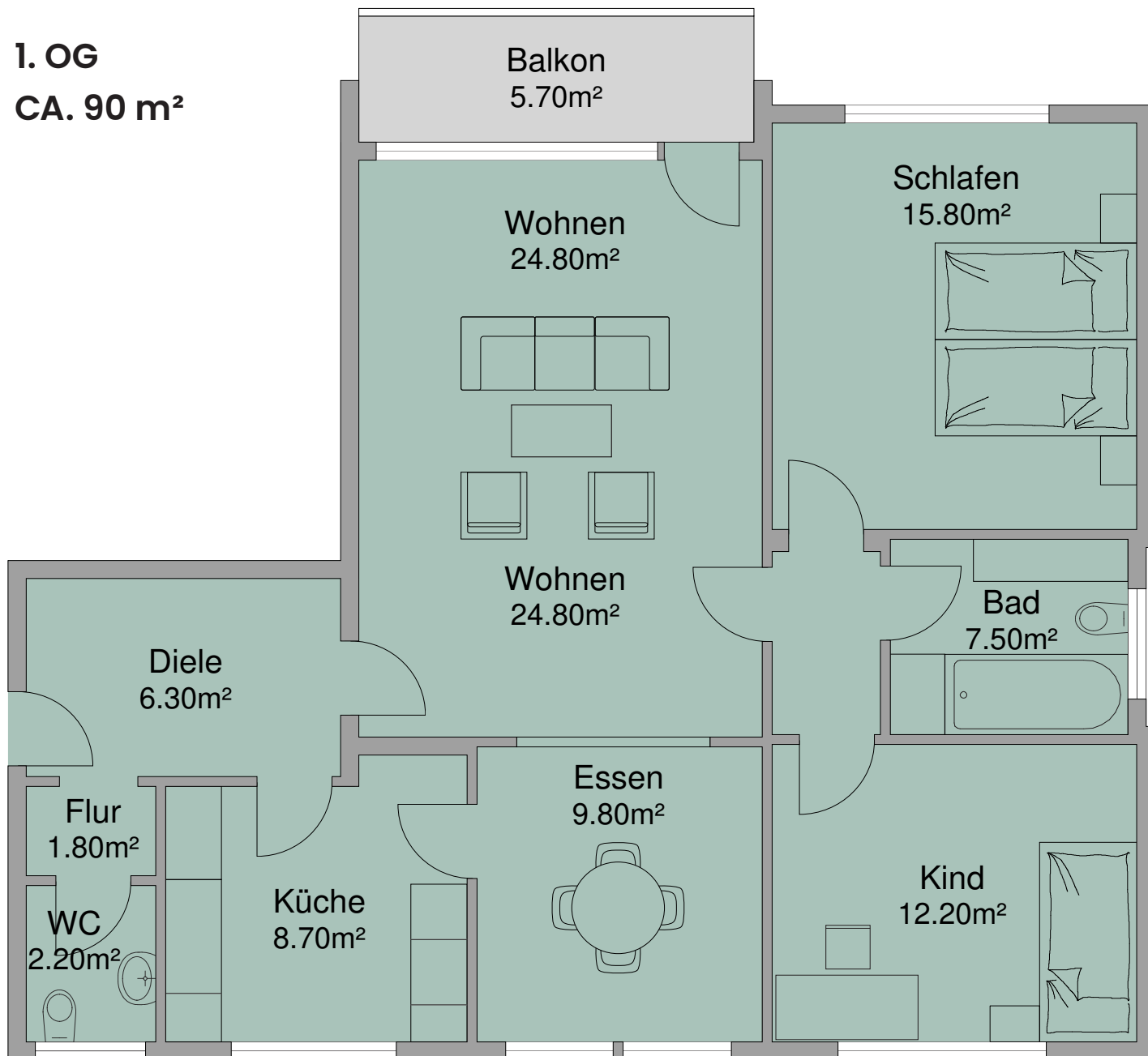
Die Stadt Laufenburg besticht durch ihre malerische Altstadt mit engen Gassen, historischen Gebäuden und der charakteristischen Rheinbrücke in die Schweiz. Neben dem charmanten Stadtbild bietet Laufenburg eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und medizinischer Versorgung. Dank der direkten Lage an der B34 sowie der Bahnverbindung sind Waldshut, Bad Säckingen und die Schweizer Städte schnell erreichbar – ideal für Wohnen, Arbeiten und grenzüberschreitende Kontakte.



GRUNDRISS

1. OG

CA. 90 m²



* Grundrisse 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.



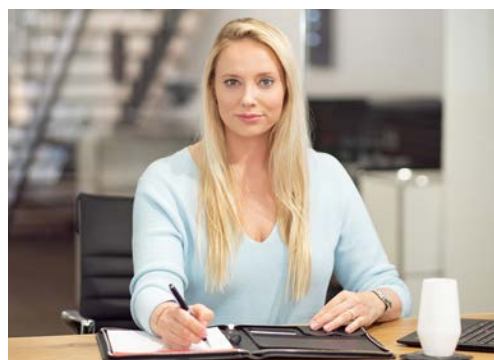
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



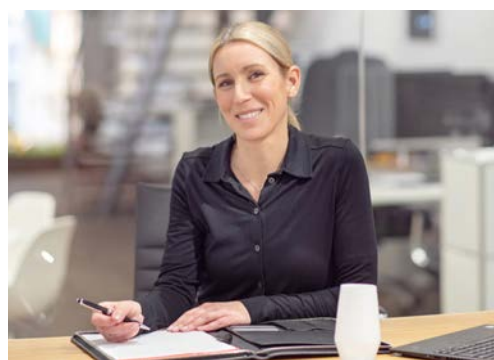
LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



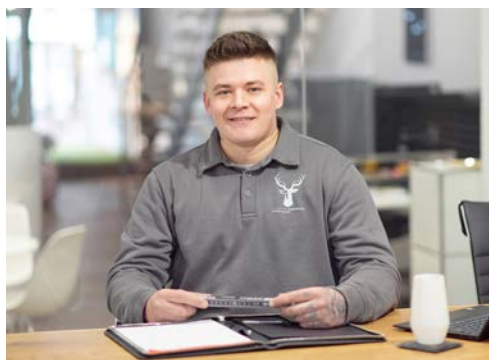
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



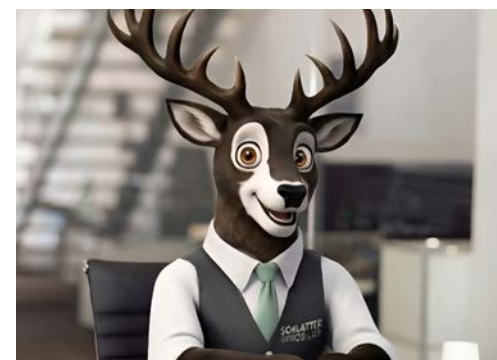
KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT

“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

