

Maisonettewohnung zu vermieten



3,5-Zi.-Maisonettewohnung
mit Terrasse in Lauchringen
zu vermieten



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 – 11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB's	14-15



HIGHLIGHTS



Großzügige 3,5-Zi.-Maisonettewohnung mit ca. 114 m² Wohnfläche auf zwei Wohnebenen



Großzügiger Essbereich mit Einbauküche und Zugang zur Terrasse



Sonnige Terrasse mit direktem Zugang vom Essbereich und ausreichend Platz zum Entspannen



Helle und freundliche Wohnräume mit großzügigen Fensterflächen und sichtbarem Holzdachstuhl im Obergeschoss



Zwei Garagen direkt am Haus bieten komfortable Parkmöglichkeiten und kurze Wege zur Wohnung



Attraktive Wohnlage in Lauchringen mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen zur Schweizer Grenze



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Moderne **3,5-Zimmer-Maisonettewohnung** über das Erdgeschoss und 1. Obergeschoss mit hochwertigem **Erweiterungsbereich** aus dem **Jahr 2025**



Ca. 114 m² Wohnfläche mit großzügigem Essbereich, Einbauküche, separatem Wohnbereich, Terrasse sowie zwei Wohnebenen



Beheizt wird die Wohnung über eine **Gasheizung**. Im Bestandsgebäude sind **zweifach verglaste Holzfenster** aus dem Jahr 2001 verbaut. Die Fenster im Erweiterungsbau stammen aus dem **Jahr 2025**



Hochwertige Ausstattung mit **offener Grundrissgestaltung**, sichtbarem Holzdachstuhl im Obergeschoss und modernen Ausstattungsdetails



Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch **zwei Garagen** direkt am Haus. Die **Bestandsgarage** kann für **monatlich 75 €** und die Garage im **Erweiterungsbereich** für **monatlich 125 €** angemietet werden



Mietpreis:

- Kaltmiete **1.199 €**
- Nebenkosten **300 €** inkl. Einbauküche

OBJEKT

BESCHREIBUNG

3,5-Zi.-Maisonettewohnung mit Terrasse in Lauchringen zu vermieten

Die zur Vermietung stehende 3,5-Zimmer-Maisonettewohnung erstreckt sich über das Erdgeschoss sowie das 1. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente. Die Kombination aus dem Bestandsgebäude aus dem Jahr 2001 und der im Jahr 2025 realisierten Erweiterung schafft zusätzlichen Wohnraum und verbindet den Charme der bestehenden Bausubstanz mit zeitgemäßem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der Eingangsbereich einen hellen und freundlichen Eindruck. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und schaffen gemeinsam mit der offenen Gestaltung eine angenehme Wohnatmosphäre. Die durchdachte Raumaufteilung sorgt für kurze Wege und bietet ausreichend Platz, um den Alltag komfortabel zu gestalten.

Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse. Diese erweitert den Wohnraum und lädt zum Entspannen im Freien ein. Die vorhandene Einbauküche fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein und bietet ausreichend Arbeitsfläche sowie Stauraum. Der separate Wohnbereich im Obergeschoss schafft eine angenehme Rückzugsmöglichkeit.

Über die innenliegende Treppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das den privaten Wohnbereich der Maisonette bildet. Die großzügig geschnittenen Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Der sichtbare Holzdachstuhl, die angenehme Raumhöhe sowie die großen Fensterflächen verleihen den Räumen einen besonderen Charakter und sorgen für eine helle und freundliche Wohnatmosphäre.

Das gepflegte Badezimmer fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Beheizt wird die Wohnung über eine Gasheizung. Im Bestandsgebäude sind zweifach verglaste Holzfenster aus dem Jahr 2001 verbaut, während der Erweiterungsbereich mit modernen Fenstern aus dem Jahr 2025 ausgestattet wurde. Die gelungene Verbindung aus Bestandsgebäude und Erweiterung sorgt für ein stimmiges Wohnkonzept mit angenehmem Wohnkomfort.

Abgerundet wird dieses attraktive Mietangebot durch zwei Garagen direkt am Haus. Die gepflegte Außenansicht und die ruhige Wohnlage unterstreichen den besonderen Wohnwert und machen die Immobilie zu einem idealen Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen in angenehmer Umgebung schätzen.

Unser Fazit: Diese gepflegte Maisonettewohnung überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung, die helle Wohnatmosphäre und die attraktive Lage in Lauchringen. Die Terrasse, die vorhandene Einbauküche sowie die zwei Garagen machen die Wohnung zu einem idealen Zuhause für Paare oder kleine Familien.



LAGE

BESCHREIBUNG

Lauchringen – attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität im Landkreis Waldshut

Die Gemeinde Lauchringen zählt zu den beliebtesten Wohnstandorten im Landkreis Waldshut. Eine hervorragende Infrastruktur, die naturnahe Umgebung und die Nähe zur Schweizer Grenze machen den Ort besonders attraktiv – sowohl für Familien als auch für Berufspendler.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Banken sowie Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind in wenigen Minuten erreichbar. Ein vielseitiges Angebot an Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten trägt zusätzlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Lauchringen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen B34 und B314 sowie den Bahnhof sind Waldshut-Tiengen, Bad Säckingen und Tiengen schnell erreichbar. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort besonders für Grenzgänger attraktiv. Auch Zürich und Schaffhausen sind bequem mit dem Auto oder der Bahn erreichbar.

Zahlreiche Rad- und Wanderwege, die nahe gelegene Wutach sowie vielfältige Sport- und Freizeitangebote bieten einen hohen Erholungswert direkt vor der Haustür. Die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen, einer ausgezeichneten Infrastruktur und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht Lauchringen zu einem besonders gefragten Wohnstandort im südlichen Landkreis Waldshut.



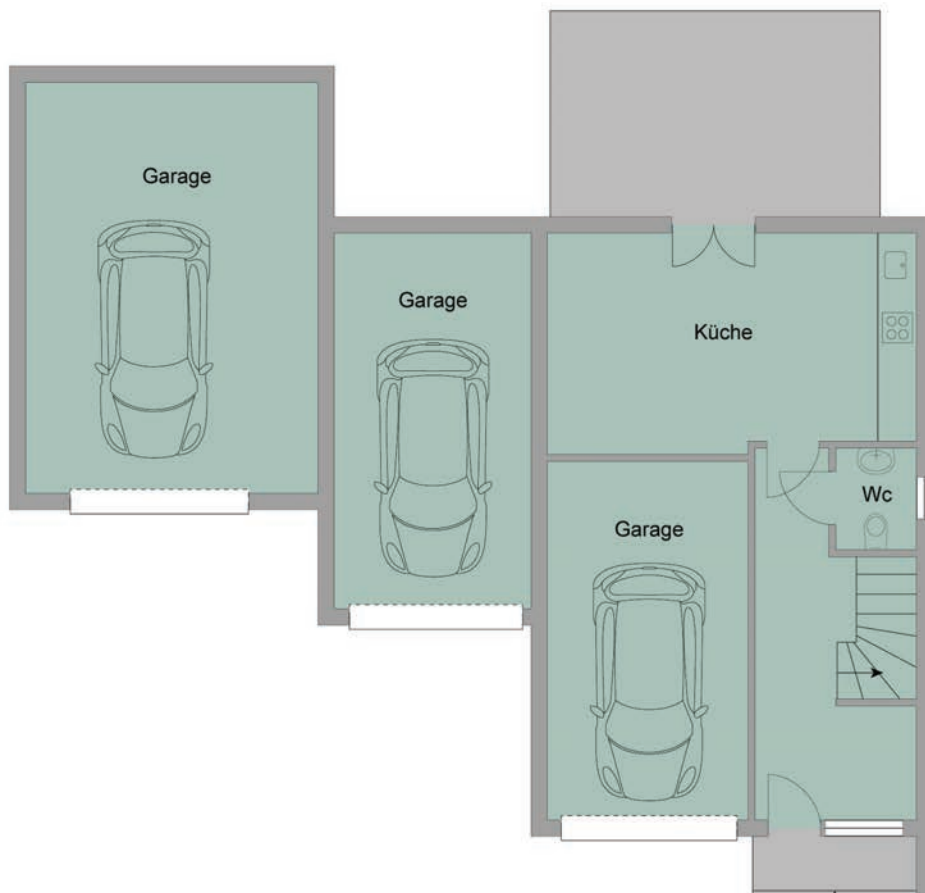




GRUNDRISSSE

EG

ca. 31 m²



OG

ca. 83 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.



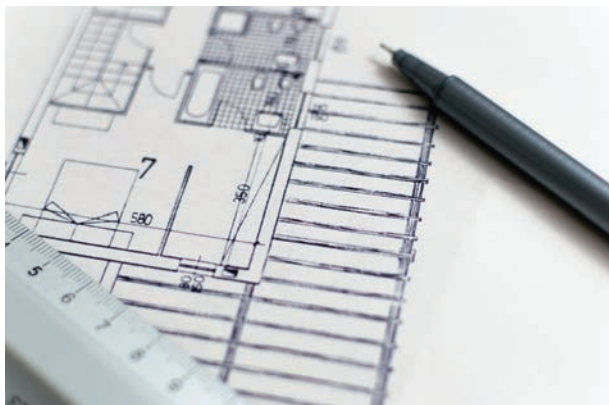
Facility Management Beratung

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.



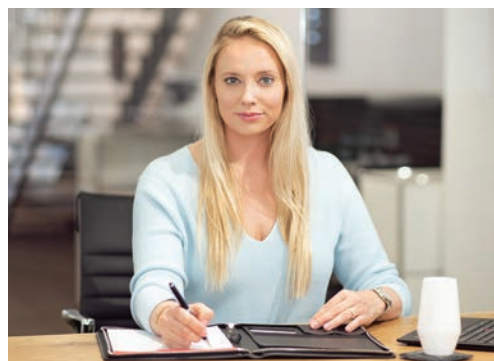
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



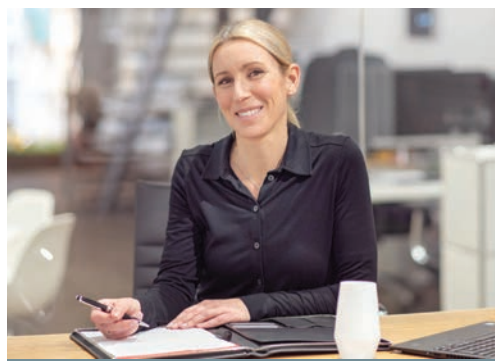
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



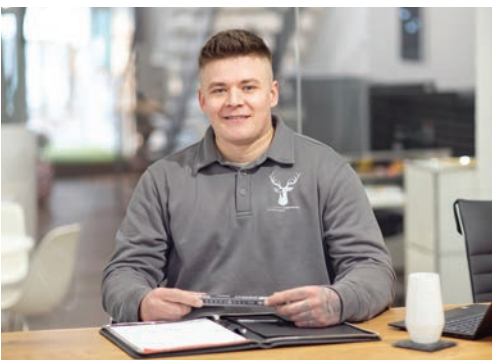
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



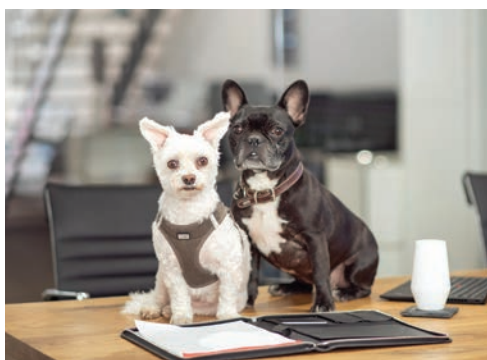
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



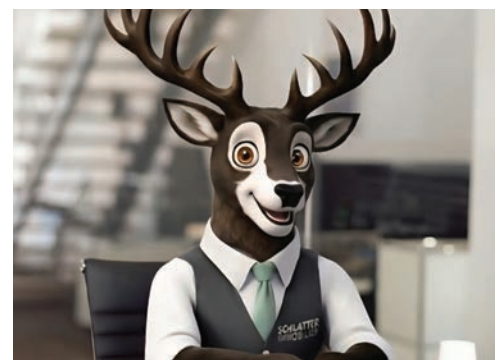
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



BELLA & RUBI

LEITUNG SICHERHEITSDIENST



KARL

DIGITALER IMMOBILIENASSISTENT

“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

