

Einfamilienhaus zu verkaufen



Umfangreich modernisiertes
Einfamilienhaus in Lauchringen
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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 13
Grundrisse & Datenblatt	14 – 15
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
Über uns / AGB's	18 – 19



HIGHLIGHTS



Umfassend modernisiertes Einfamilienhaus mit hochwertiger und zeitgemäßer Innenausstattung



Großzügige Wohnfläche von ca. 150 m² mit insgesamt 4 Schlafzimmern und zwei modernisierten Badezimmern



Helle, lichtdurchflutete Räumlichkeiten und eine komfortable Ausstattung schaffen ein angenehmes und einladendes Wohnambiente



Weitläufiges Grundstück mit ca. 712 m² und vielfältigen Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung der Außenflächen



Praktische Parksituation mit einer großzügigen PKW-Garage sowie zusätzlichen Außenstellplätzen direkt am Haus



Gefragter und attraktiver Wohnstandort in Lauchringen mit guter Infrastruktur und hoher Wohnqualität



Die unmittelbare Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 40 – 45 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1960 auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 712 m²; das Objekt wurde insbesondere in den Jahren 2024 und 2025 umfassend saniert und modernisiert



Gesamtwohnfläche von ca. 150 m² mit durchdachter Grundrissgestaltung und vielseitig nutzbarer Raumaufteilung, verteilt auf 4 Schlafzimmer sowie 2 Badezimmer



Umfangreiche Modernisierungen: Wasserleitungen, Fenster mit elektrischen Rollläden und Elektrik 2024 erneuert; Wohnräume, Innentüren, Haustüre und Garagentor 2025 modernisiert; Dacheindeckung aus 2008



Moderne Ausstattung mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss, elektrischen Rollläden, SmartHome-Lichtsteuerung, LED-Spots und stilvoller Treppenbeleuchtung



Gute Parkplatzsituation durch 1 PKW-Garage sowie 2 Außenstellplätze direkt am Objekt; Zisterne zur Gartenbewässerung vorhanden



Kaufpreis: 649.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Umfangreich modernisiertes Einfamilienhaus in Lauchringen zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in guter Wohnlage von Lauchringen und überzeugt durch seine moderne Innenausstattung, großzügigen Wohnflächen sowie das ca. 712 m² große Grundstück. Die ursprünglich im Jahr 1960 errichtete Immobilie wurde insbesondere in den Jahren 2024 und 2025 umfassend saniert und modernisiert und eignet sich mit insgesamt vier Schlafzimmern ideal für Familien mit entsprechendem Platzbedarf.

Die Wohnfläche von ca. 150 m² bietet weitläufige, ansprechend gestaltete Räumlichkeiten und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten. Eine zeitgemäße Materialauswahl, hochwertige LED-Spots, eine stilvolle Treppenbeleuchtung sowie elektrische Rollläden und eine SmartHome-Lichtsteuerung schaffen ein modernes Wohnambiente. Ein hochwertiger Schwedenofen ergänzt die Ausstattung und sorgt für eine besonders behagliche Atmosphäre.

Modernisierungsmaßnahmen wurden insbesondere in den vergangenen beiden Jahren durchgeführt. Im Jahr 2024 wurden die Wasserleitungen erneuert, die Elektroinstallation vollständig modernisiert sowie neue Fenster mit elektrischen Rollläden eingebaut. 2025 folgte die umfassende und zeitgemäße Modernisierung der Wohnräume im Erd- und Obergeschoss. Ergänzend wurden neue Innentüren, eine neue Haustür sowie ein neues Garagentor eingebaut. Die Dacheindeckung stammt aus 2008.

Das ca. 712 m² große Grundstück bietet viel Freiraum und vielseitige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Die Außenanlagen befinden sich aktuell teilweise in einem einfachen Zustand und bieten entsprechendes Aufwertungspotenzial. Eine vorhandene Zisterne kann zur Gartenbewässerung genutzt werden. Eine PKW-Garage sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze sorgen für eine gute Parkplatzsituation direkt am Objekt.

Trotz der umfangreichen Modernisierungen besteht in einzelnen Bereichen weiteres Entwicklungspotenzial. Insbesondere eine energetische Modernisierung der Fassade sowie eine zukünftige Erneuerung der Heizungsanlage können die Immobilie technisch und energetisch weiter aufwerten.

Unser Fazit: Ein Zuhause mit Charakter, Qualität und Zukunftspotenzial. Ein attraktives Einfamilienhaus mit gepflegter Ausstattung, viel Platz und großem Grundstück. Die bereits erfolgten Modernisierungen bieten eine solide Basis für zeitgemäßes Wohnen, während weiteres Entwicklungspotenzial Raum für individuelle Gestaltung und zukünftige Aufwertung schafft. Die attraktive Wohnlage in Lauchringen rundet das Gesamtangebot ab und macht die Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien.



LAGE

BESCHREIBUNG

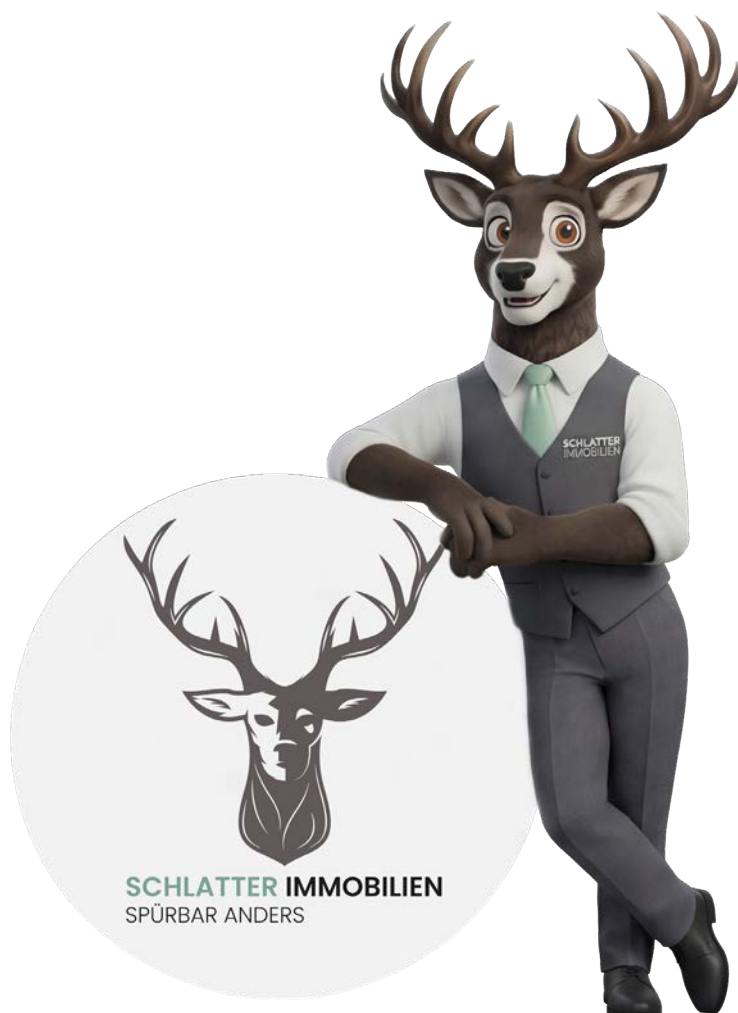
Lauchringen – Attraktiver Wohnstandort nahe der Schweizer Grenze

Lauchringen liegt im südlichen Landkreis Waldshut in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze und zählt aufgrund seiner guten Infrastruktur und attraktiven Verkehrsanbindung zu den gefragten Wohnstandorten der Region. Die Gemeinde verbindet kurze Wege im Alltag mit einer naturnahen Umgebung und bietet sehr gute Voraussetzungen für Familien und Grenzgänger.

Vor Ort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten, Schulen, Ärzte und verschiedene Freizeitangebote. Gleichzeitig bieten die umliegende Landschaft, die Wutach sowie die Nähe zum Südschwarzwald einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Auch verkehrstechnisch ist Lauchringen sehr gut angebunden. Über die B34 und B314 sind Waldshut-Tiengen sowie die umliegenden Gemeinden schnell erreichbar. Die Nähe zu den Grenzübergängen in die Schweiz macht den Standort insbesondere für Berufspendler attraktiv.

Die Kombination aus guter Infrastruktur, kurzen Wegen zur Schweizer Grenze und einem familienfreundlichen Wohnumfeld macht Lauchringen zu einem langfristig attraktiven Wohnstandort.



NUR BEI UNS



**KARL – der digitale
Immobilien Assitent**









Aktueller Zustand



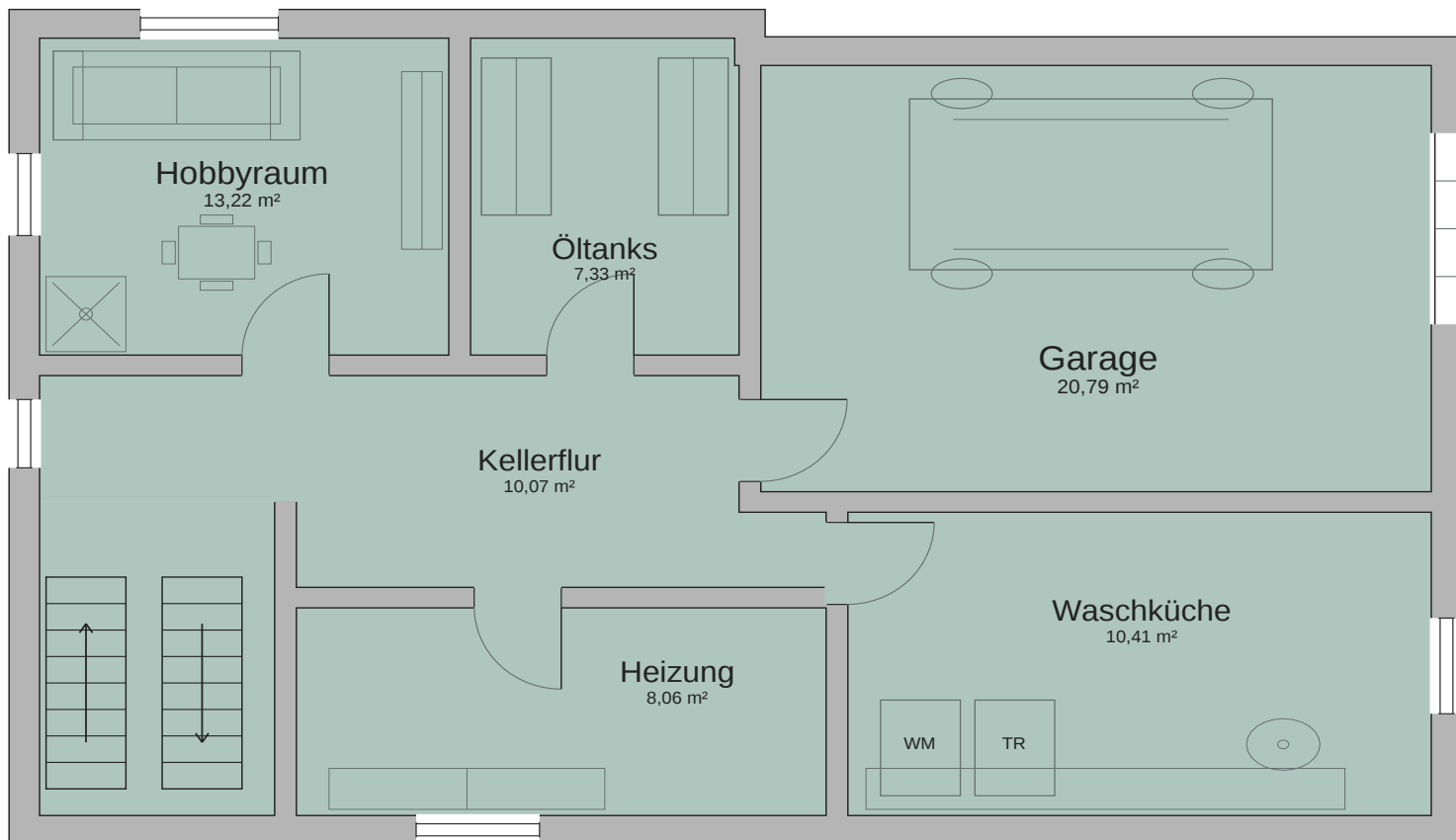
Visualisierung – mögliche Gestaltung



GRUNDRISSE

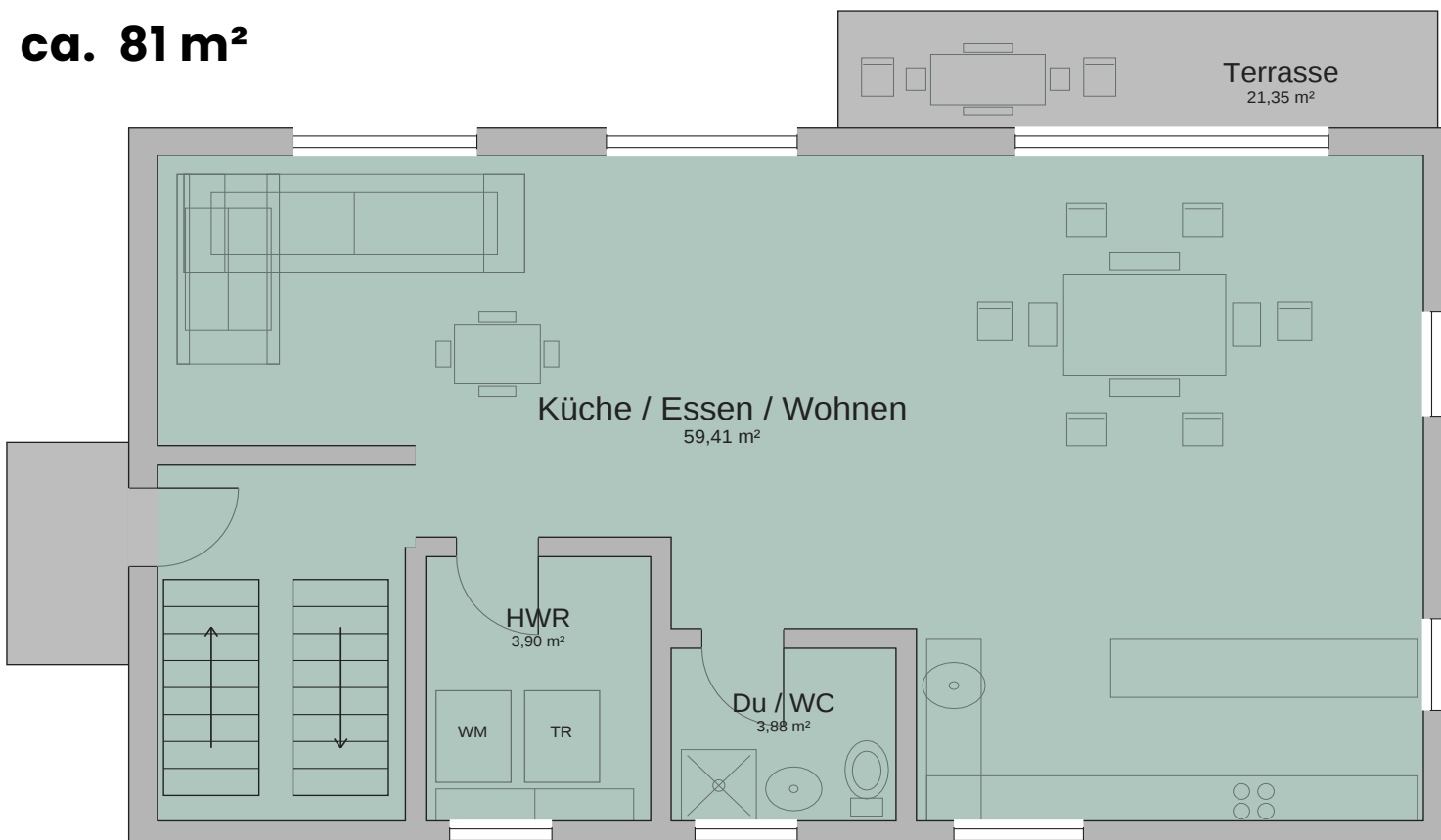
KG

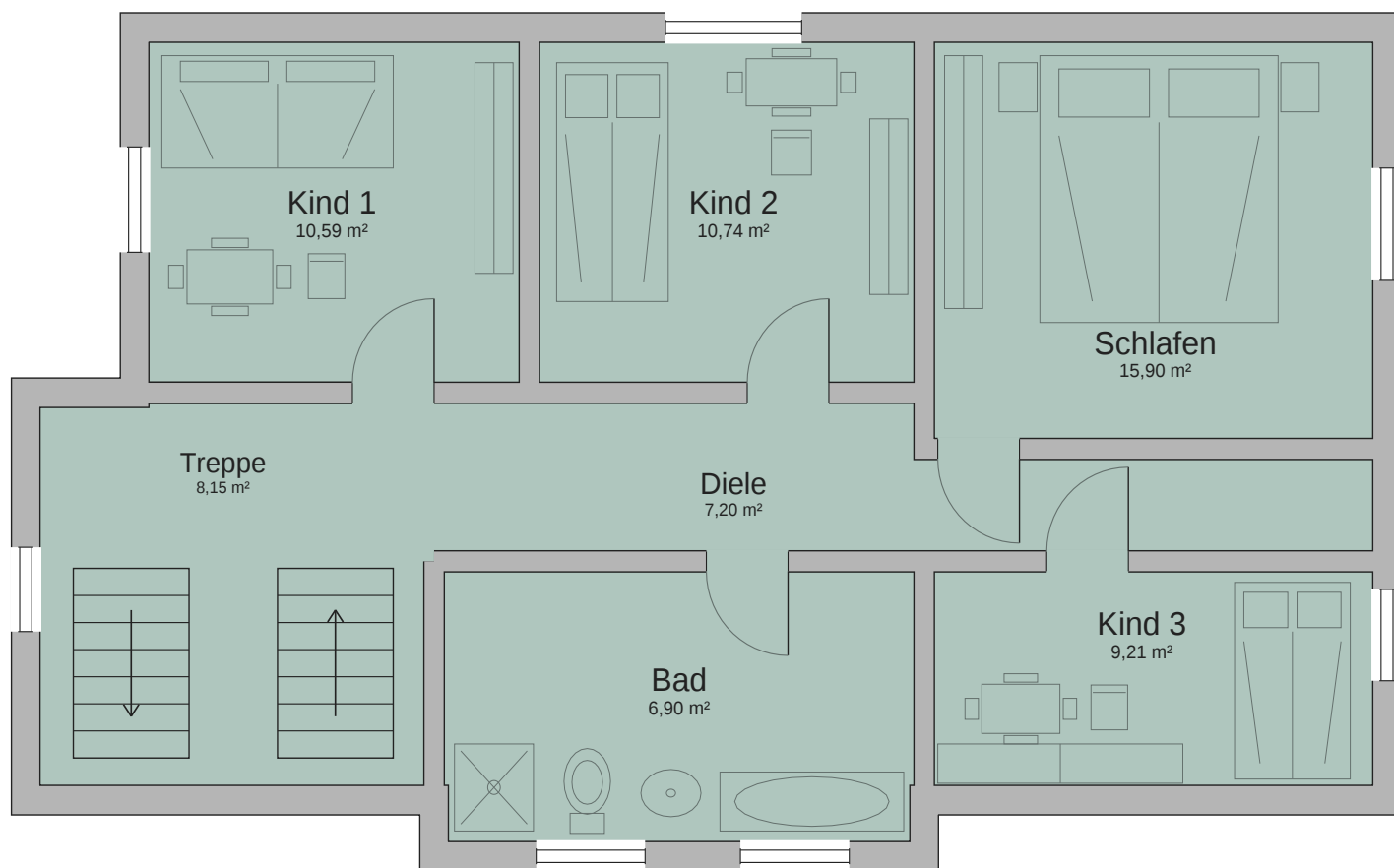
ca. 70 m²



EG

ca. 81 m²





SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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



Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	1960
Wohnfläche	ca. 150 m²
Anzahl Zimmer	5
Geschosse / Etage	3
Grundstücksfläche	ca. 712 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	Kellerraum und Abst.
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein



Haustechnik

Heizung	Öl
Lüftung / Klimatisierung	Fenster
Warmwasser	Zentral
Strom- / Wasserleitungen	2024
PV - Anlage	keine
Thermische Solaranlage	keine



Kommunikation

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	264,7 kWh/(m²*a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2024
Internet / Glasfaser	vorhanden
	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n.r.
Hausgeld mntl.	n.r.
Rücklagenstand aktuell	n.r.
IST - Mieteinnahmen	keine
SOLL - Mieteinnahmen	keine
Leerstand	nein



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	
Dach	2008
Fenster	2024
Heizung	1998
Sanitär	2025
Fassade	1960



Baurechtliches

Bebauungsplan	-
GRZ	-
GFZ	-
Baulasten	keine
Gebietsart	Wohngebiet
Flurstück	282/7



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Garagenstellplatz	1
Außenstellplätze	2
Frei ab	frei ab sofort
	-
	-

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 Instandhaltungssatus 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.



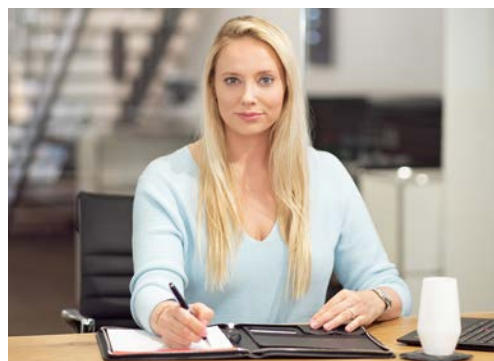
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



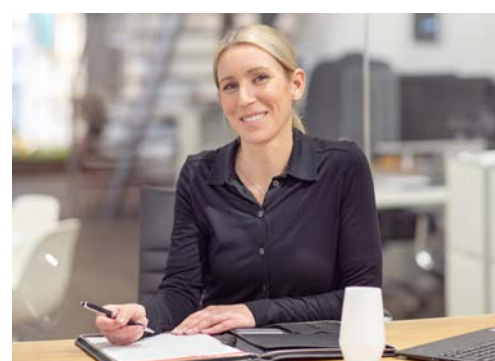
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



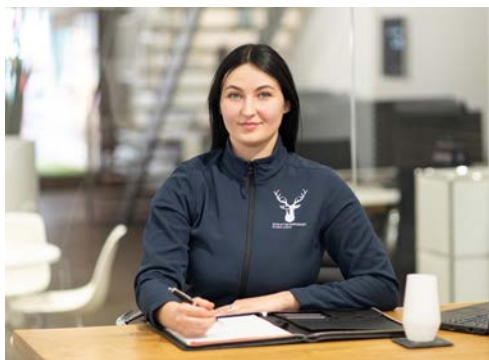
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



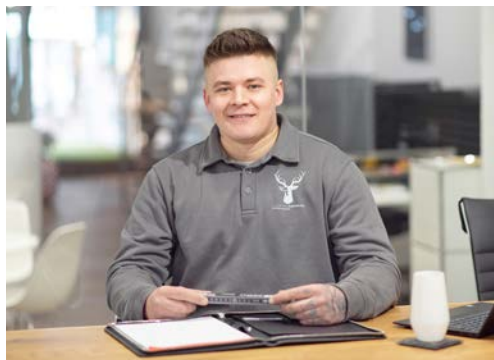
SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



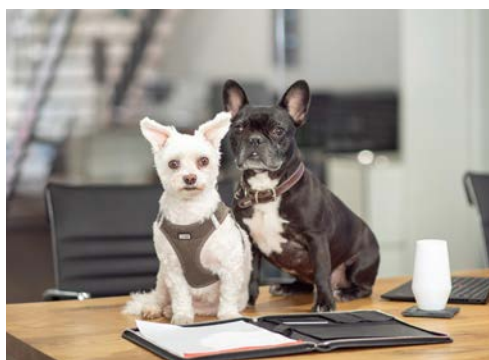
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



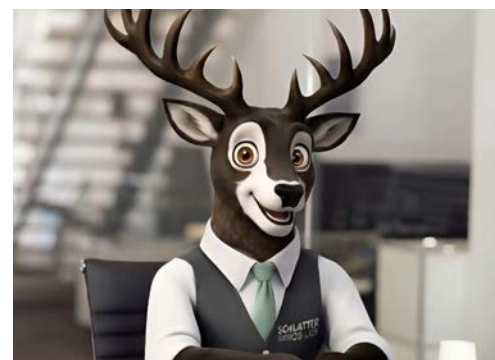
WOLCIECH KACZMARCZYK

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



NUR BEI UNS



**KARL - der digitale
Immobilien Assistent**

