



Gemütliches Bahnwärterhaus
mit großzügigem Grundstück
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 – 9
Grundrisse	10–11
Was wir Ihnen bieten	12–13
Über uns / AGB's	14 – 15



HIGHLIGHTS



Idyllisches Einfamilienhaus mit historischem Charakter; ehemaliges Bahnwärterhaus unter Denkmalschutz



Helle Wohnflächen von ca. 138 m² verteilt auf zwei Wohnebenen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten



Weitläufig angelegtes Grundstück mit ca. 2.008 m² und großzügigen Außenflächen mit hohem Freizeitwert



Angenehmes Wohngefühl durch gut aufgeteilte Räumlichkeiten, einen Wintergarten sowie eine vorhandene Einbauküche



Zusätzliches Nebengebäude mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und Potenzial zur Erweiterung des Wohnraums



Objekt befindet sich in einem technisch einwandfreien Zustand und überzeugt durch einen gepflegten Gesamtzustand



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Historisches Einfamilienhaus mit Nebengebäude; ehemaliges Bahnwärterhaus unter Denkmalschutz auf einem großzügigen **Grundstück von ca. 2.008 m²**; Objekt ist unterkellert



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von ca. 138 m² verteilt auf **4 Zimmer**, sowie einem **Nebengebäude** mit Nutzfläche



Haustechnik basierend auf einer **Flüssig-gasheizung** ausgeführt mit Radiatoren, Fenster sind **2-fach verglaste Holzfenster**



Strom; Gas und Müllgebühren sowie Telekommunikationsgebühren sind vom Mieter zu tragen; Mietkaution in Höhe von **2 Monatsmieten** wird bei Anmietung fällig



Gute Parkplatzsituation durch einen **Doppelcarport** mit zwei überdachten PKW-Stellplätzen direkt am Objekt



Mietpreis:

- Kaltmiete **1.500 €**
- Nebenkosten **250 €** inkl. Einbauküche
- Frei ab 01.01.2027

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gemütliches Bahnwärterhaus mit großzügigem Grundstück in Lauchringen zu vermieten

Dieses idyllische Einfamilienhaus in Lauchringen vereint historischen Charakter mit großzügigen Wohn- und Außenflächen. Bei der denkmalgeschützten Immobilie handelt es sich um ein ehemaliges Bahnwärterhaus, das durch seine besondere Architektur und ein ca. 2.008 m² großes Grundstück überzeugt. Die Wohnfläche von ca. 138 m² verteilt sich auf zwei Wohnebenen und bietet vielseitige Möglichkeiten für individuelles und komfortables Wohnen. Die charakteristische Holzfassade mit ihren grünen Fensterläden sowie die Natursteinelemente verleihen dem Gebäude eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Im Erdgeschoss befinden sich das Wohnzimmer sowie die separate Küche mit einer bereits im Mietpreis enthaltenen Einbauküche. Die vorhandenen Vinylböden schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Die Küche präsentiert sich mit hellen Fronten und dunklen Arbeitsflächen. Ein Wintergarten ergänzt das Raumangebot und schafft einen zusätzlichen Bereich zum Verweilen.

Im Obergeschoss stehen zwei Schlafzimmer zur Verfügung, die sich vielseitig nutzen lassen. Die Dachschrägen verleihen dieser Wohnebene einen gemütlichen Charakter. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet und bietet damit eine praktische Kombination für den Alltag.

Das Wohnhaus ist vollständig unterkellert und wird über eine Flüssiggasheizung beheizt. Zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten bietet das separate Nebengebäude, welches ebenfalls Bestandteil des Mietangebots ist. Für Fahrzeuge stehen zwei überdachte Stellplätze in einem Doppelcarport zur Verfügung.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige Grundstück mit einer Fläche von ca. 2.008 m². Die großzügigen Außenbereiche bieten viel Freiraum und zahlreiche Möglichkeiten, die Freizeit im eigenen Garten zu verbringen. Ob gemütliche Stunden im Freien, gemeinsame Aktivitäten mit der Familie oder die individuelle Nutzung der Grünflächen – das Grundstück bietet hierfür attraktive Voraussetzungen. Auch die erlaubte Haustierhaltung macht das Anwesen besonders interessant.

Die Kombination aus historischer Architektur, Wintergarten, zusätzlichem Nebengebäude und Doppelcarport macht dieses Mietobjekt zu einer interessanten Alternative zu klassischen Einfamilienhäusern.

Unser Fazit: Eine außergewöhnliche Mietimmobilie für alle, die den Charme eines historischen Wohnhauses schätzen und gleichzeitig Wert auf großzügige Platzverhältnisse legen. Das denkmalgeschützte Bahnwärterhaus überzeugt durch seinen individuellen Charakter, das weitläufige Grundstück und die zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten.



LAGE

BESCHREIBUNG

Lauchringen – attraktive Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität im Landkreis Waldshut

Die Gemeinde Lauchringen liegt im südlichen Landkreis Waldshut, unmittelbar in der attraktiven Hochrheinregion und unweit der Schweizer Grenze. Der Standort verbindet eine gut ausgebaute Infrastruktur mit einer naturnahen Umgebung und bietet damit ideale Voraussetzungen für eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Lauchringen verfügt über eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgung sowie ein abwechslungsreiches Freizeit- und Sportangebot. Die nahegelegene Kreisstadt Waldshut-Tiengen ergänzt die Infrastruktur durch weitere Einkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Die verkehrsgünstige Anbindung über die Bundesstraßen B34 und B314 ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Gemeinden und der Schweizer Grenze. Auch der Anschluss an den regionalen Bahnverkehr bietet zusätzliche Mobilität. Insbesondere für Berufspendler in die Schweiz stellt Lauchringen einen attraktiven Wohnstandort dar.

Die reizvolle Landschaft entlang des Hochrheins sowie die Nähe zum südlichen Schwarzwald eröffnen zahlreiche Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung. Ob Spaziergänge, Radtouren oder Ausflüge in die Natur, die Umgebung bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und zum Genießen der Natur.



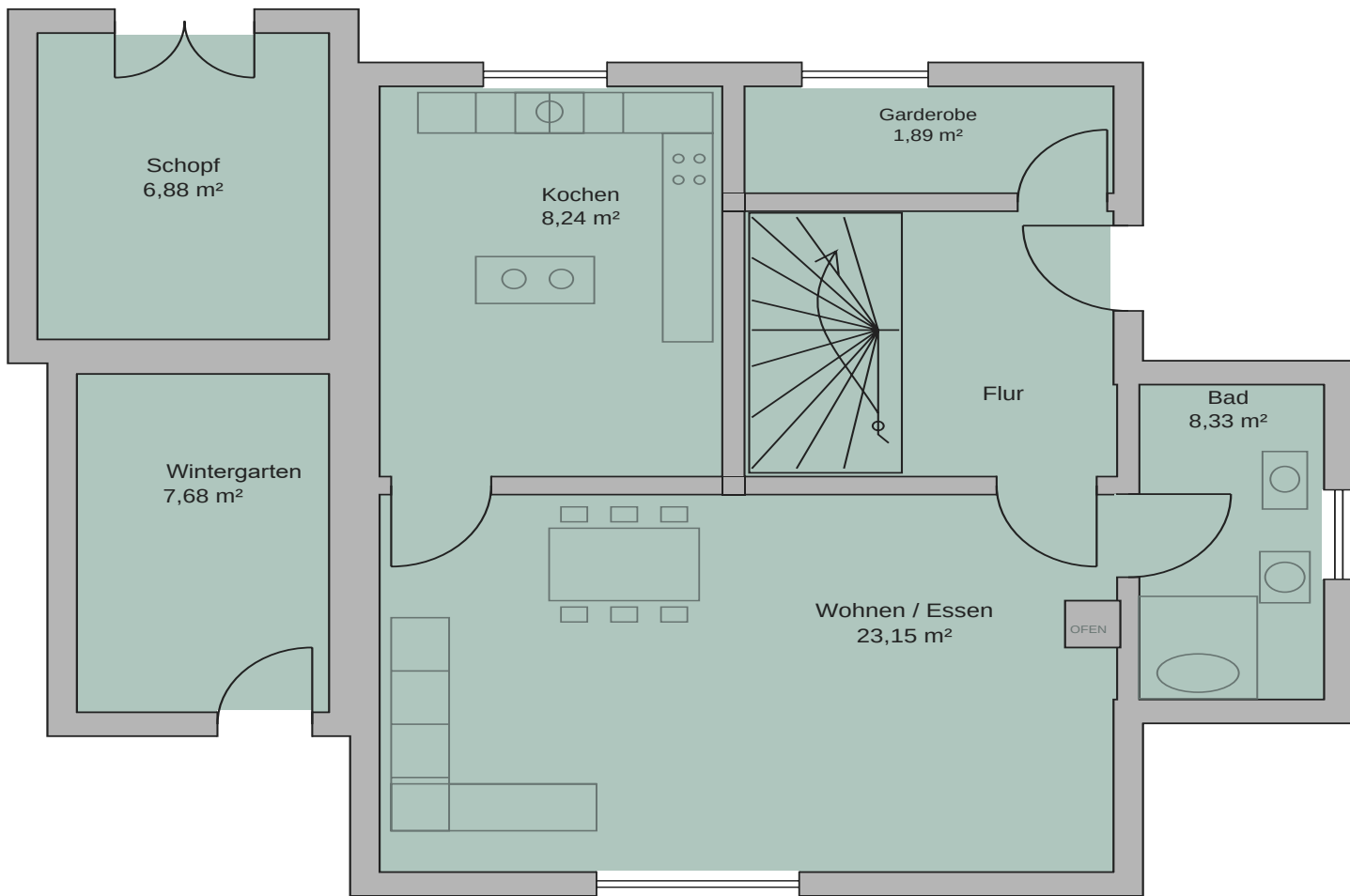




GRUNDRISSSE

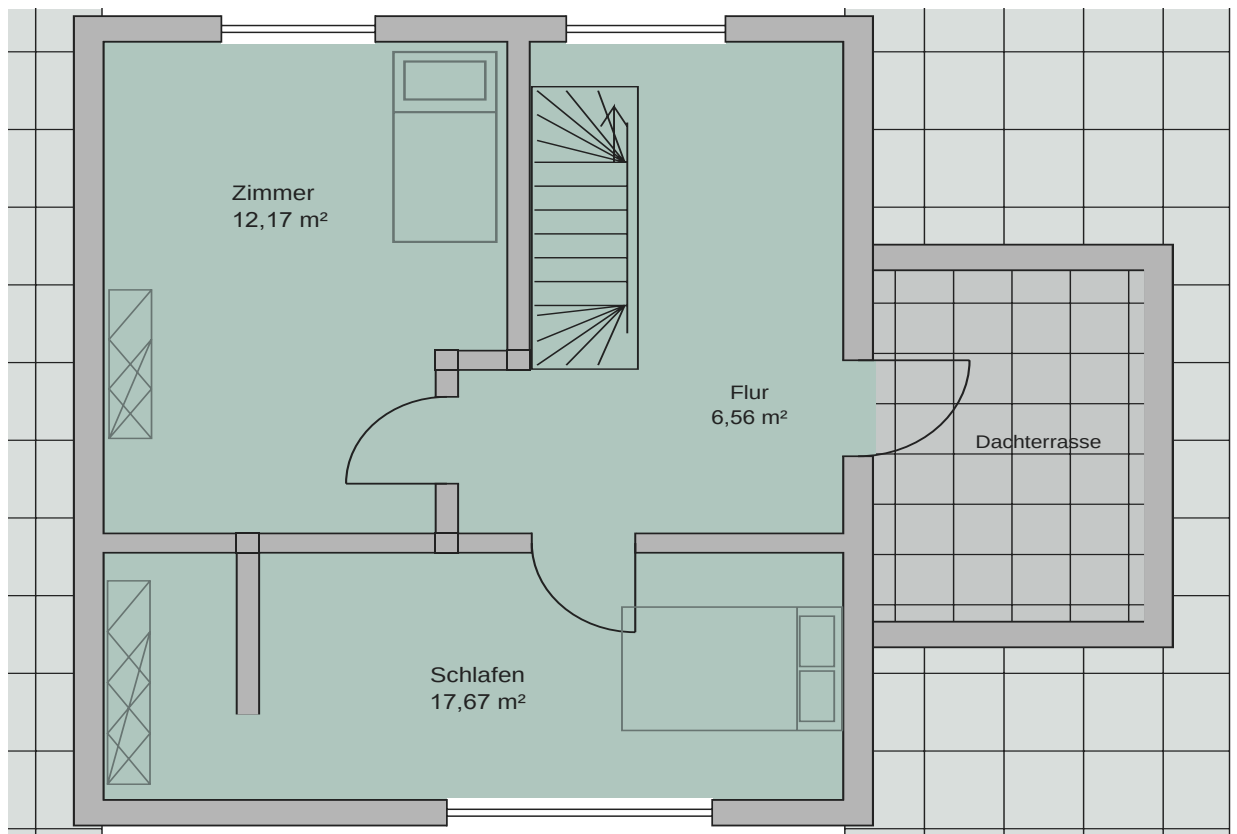
EG

ca. 50 m²



DG

ca. 36 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.



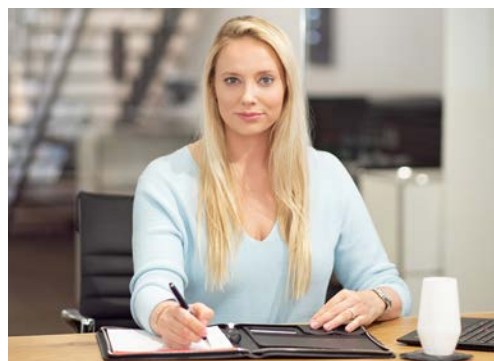
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



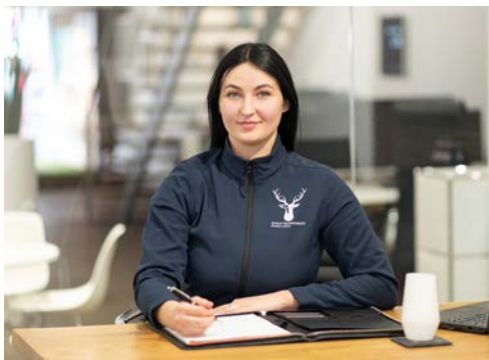
MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



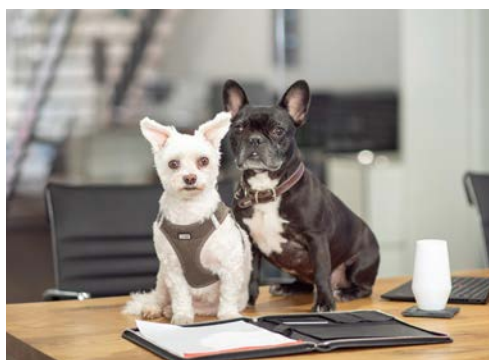
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



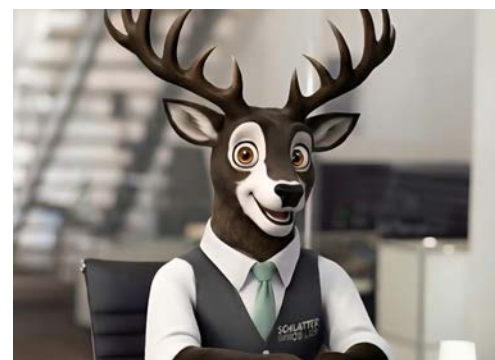
WOLCIECH KACZMARCZYK

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



NUR BEI UNS



KARL – der digitale
Immobilien Assistent

