

Doppelhaushälfte zu verkaufen



Moderne Doppelhaushälfte
mit praktischem Grundstück in
ruhiger Lage von 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



TOP Moderne Doppelhaushälfte mit hochwertigem Wohnambiente und einer praktischen Gartenfläche vor dem Haus



Offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit direktem Terrassenzugang



Moderne Gebäudetechnik und niedriger Energieverbrauch sorgen für zeitgemäßes und effizientes Wohnen



Umfassende Kernsanierung im Jahr 2019 sorgt für moderne Wohnqualität und langfristigen Wohnkomfort



Moderne Einbauküche, großzügige Terrasse sowie praktische Außenflächen sorgen für hohen Freizeitwert



Großzügiger Keller sowie zusätzliche Abstellmöglichkeiten im Dachgeschoss sorgen für ausreichend Stauraum



Ruhige Wohnlage in Lauchringen; ideal auch für Grenzgänger durch die Nähe zur Schweiz



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Die im Jahr **2019 kernsanierte**, massiv erbaute **Doppelhaushälfte** überzeugt mit moderner Ausstattung und einem **zeitgemäßen Zustand**



Auf **ca. 132 m² Wohnfläche**, verteilt auf insgesamt 5,5 Zimmer, bietet dieses Haus einen modernen und großzügigen Grundriss mit **komfortablen** sowie **vielseitig nutzbaren Wohnbereichen**



Die **hochwertige** Innenausstattung umfasst moderne Oberflächen, eine **exklusive Einbauküche** sowie eine **großzügige Terrasse und ein praktisches Grundstück vor dem Gebäude**



Die moderne **Gaszentralheizung** aus **2019** sorgt in Kombination mit der flächendeckenden **Fußbodenheizung** für eine effiziente Wärmeversorgung



Eine **PKW-Garage**, ein **Carport** sowie zwei weitere **Außenstellplätze** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Kaufpreis: 575.000 Euro

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Moderne Doppelhaushälfte mit praktischem Grundstück in Lauchringen

Die angebotene Doppelhaushälfte befindet sich in Lauchringen und überzeugt durch ihren modernen und äußerst gepflegten Gesamtzustand, eine familienfreundliche Raumaufteilung sowie ein schön angelegtes Grundstück. Mit ca. 132 m² Wohnfläche und rund 416 m² Grundstücksfläche bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die ein zeitgemäßes Zuhause mit geringem zukünftigen Investitionsbedarf suchen.

Das Wohnhaus wurde im Jahr 2019 umfassend kernsaniert. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden wesentliche Gebäudebestandteile sowie große Teile der technischen Ausstattung erneuert und auf einen modernen Standard gebracht. Dadurch verbindet die Immobilie den gewachsenen Charakter des bestehenden Hauses mit dem Komfort einer umfangreich modernisierten Wohnimmobilie. Die ca. 120 m² Wohnfläche verteilen sich auf einen praktischen und familienfreundlichen Grundriss. Die Wohnbereiche präsentieren sich hell und gepflegt und bieten ausreichend Platz für das gemeinsame Familienleben. Insgesamt drei Schlafzimmer schaffen komfortable Rückzugsmöglichkeiten und können flexibel als Eltern-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im Dachgeschoss steht zusätzlich ein praktischer Abstellraum zur Verfügung.

Auch die Außenbereiche tragen wesentlich zum attraktiven Gesamtbild der Immobilie bei. Gartenflächen vor und hinter dem Gebäude bieten unterschiedliche Möglichkeiten zum Entspannen, Spielen oder für gemütliche Stunden im Freien. Eine vorhandene Brunnenanlage in Kombination mit einer ca. 5.000 Liter fassenden Zisterne ermöglicht zudem eine praktische und ressourcenschonende Bewässerung der Gartenflächen.

Technisch präsentiert sich das Haus auf einem zeitgemäßen Stand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019 in Verbindung mit einer komfortablen Fußbodenheizung. Dreifach verglaste Kunststofffenster sorgen für eine gute Gebäudehülle und werden durch elektrische Rollläden sowie Fliegengitter ergänzt. Auch das Dach wurde im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen erneuert und mit einer hochwertigen Gutex-Dämmung ausgestattet. Das Gebäude ist teilweise unterkellert und bietet dadurch zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Eine Garage sowie ein Carport direkt am Haus sorgen für eine komfortable Parkplatzsituation und runden das praktische Gesamtkonzept der Immobilie ab.

Unser Fazit: Diese gepflegte Doppelhaushälfte überzeugt durch ihren ausgeprägten Einfamilienhauscharakter, die umfassende Kernsaniierung aus dem Jahr 2019 und einen familienfreundlichen Grundriss mit drei Schlafzimmern. Moderne Haustechnik, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster sowie die Gartenflächen vor und hinter dem Haus schaffen ein komfortables Gesamtpaket. Eine attraktive Immobilie für Familien und Paare, die ein weitgehend bezugsfertiges Zuhause in gefragter Lage von Lauchringen suchen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Lauchringen – beliebte und lebenswerte Gemeinde mit toller Infrastruktur

Lauchringen ist eine attraktive und beliebte Gemeinde im Landkreis Waldshut und überzeugt durch die gelungene Verbindung aus sehr guter Infrastruktur, naturnaher Umgebung und unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Durch die zentrale Lage im Hochrheingebiet bietet der Ort ideale Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die kurze Wege im Alltag schätzen.

Die Gemeinde verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie verschiedenen Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Die nahegelegenen Stadtteile Tiengen und Waldshut ergänzen das Angebot und sind jeweils in kurzer Zeit erreichbar.

Auch verkehrstechnisch ist Lauchringen hervorragend angebunden. Über die B34 sowie die B314 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Waldshut, Klettgau, Wutachtal und zur Schweizer Grenze. Der Bahnhof Lauchringen bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Insbesondere für Grenzgänger stellt die Lage daher einen attraktiven Wohnstandort dar.

Die umliegende Landschaft mit Wiesen, Wäldern und zahlreichen Rad- und Spazierwegen bietet vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Lauchringen verbindet somit eine hohe Wohn- und Lebensqualität mit einer sehr guten Infrastruktur, kurzen Wegen und den Vorzügen der deutsch-schweizerischen Grenzregion.











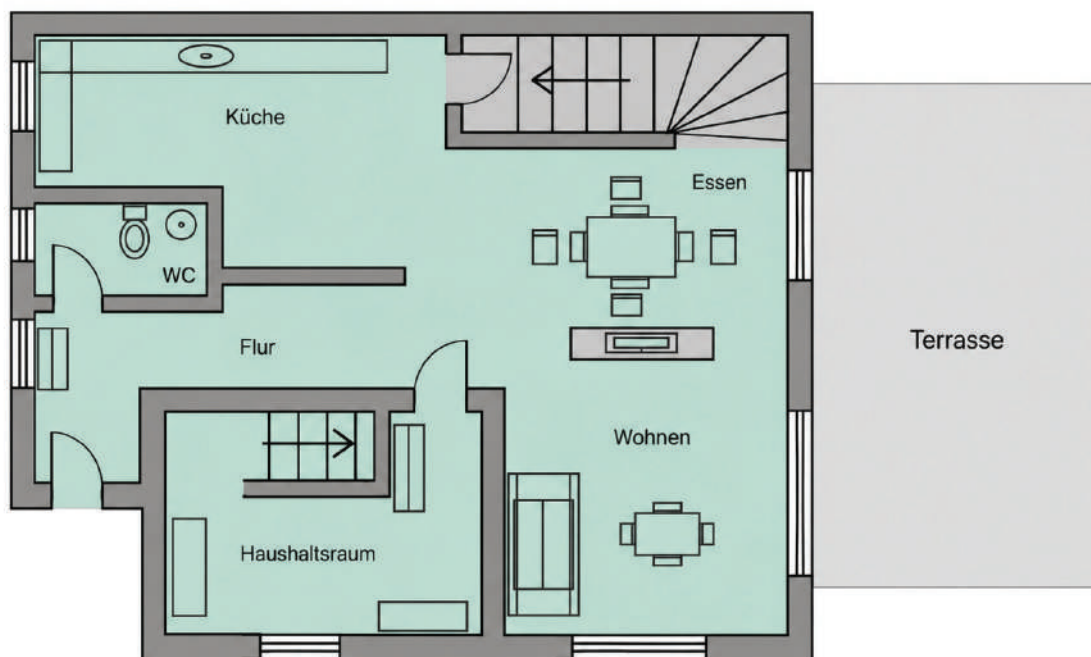




GRUNDRISSSE

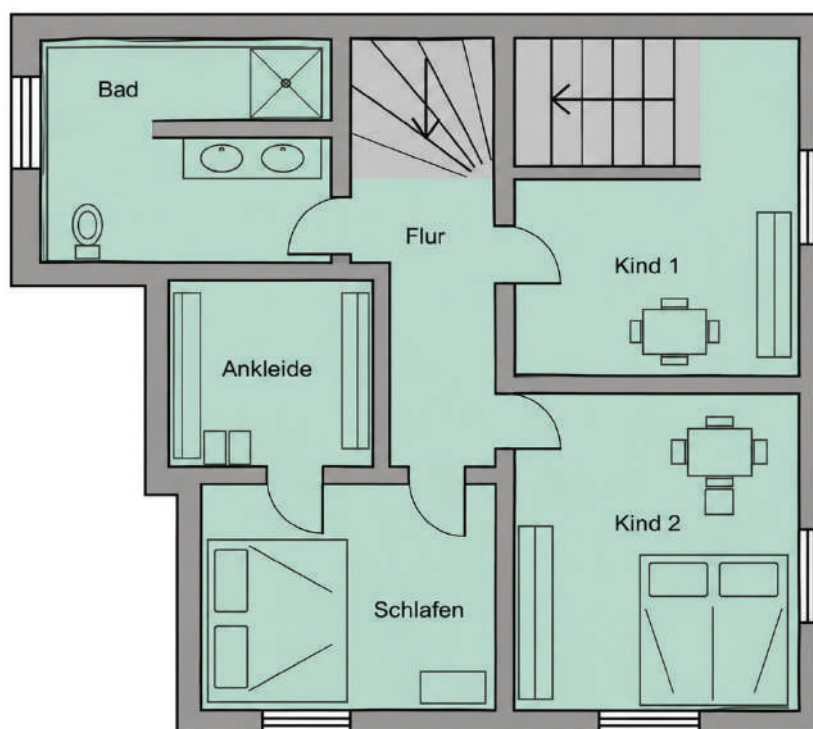
EG PLUS ZUSÄTZLICHE KELLERRÄUME

ca. 72 m²



1.OG PLUS ABSTELLRAUM IM DACHGESCHOSS

ca. 60 m²



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Doppelhaushälfte
Baujahr	2019 kernsaniert
Wohnfläche	132 m²
Anzahl Einheiten	-
Geschosse / Etage	2
Grundstücksfläche	416 m²



Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	vollständig
Keller	unterkellert
Barrierefreiheit	nein
Aufzug	nein



Haustechnik

Heizung	Gaszentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	2019
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	-



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	F
Endenergiebedarf	169,12 kWh/(m²*a)
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2024
Internet	Glasfaser
-	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	-
Hausgeld mntl.	-
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	-
Leerstand	-



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2019
Dach	2019
Fenster	Kunststoff 3-fach
Heizung	2019
Sanitär	2019
Fassade	2019



Baurechtliches

Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet
-	-



Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	Nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
Garage	1x
Außenstellplatz	2x und 1x Carport

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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.



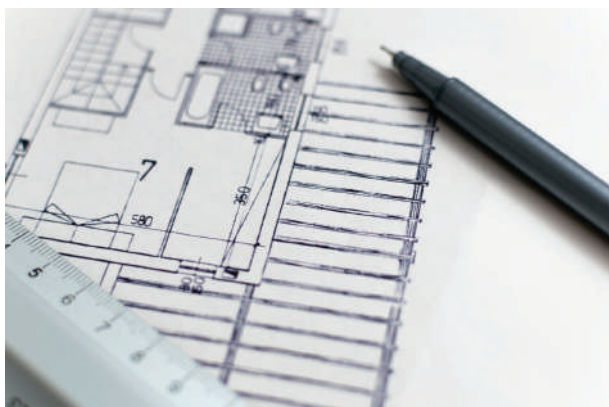
Facility Management Beratung

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.



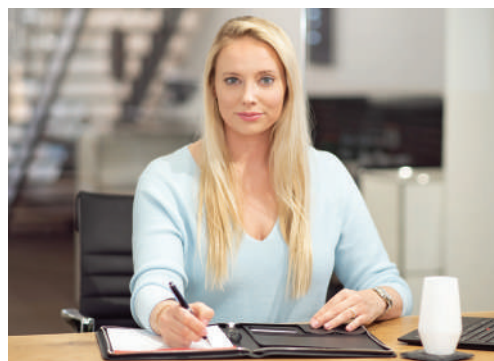
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



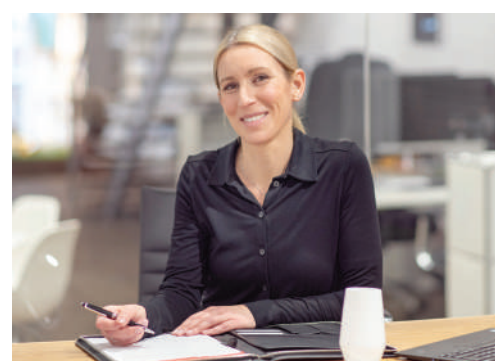
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



SARA WICZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



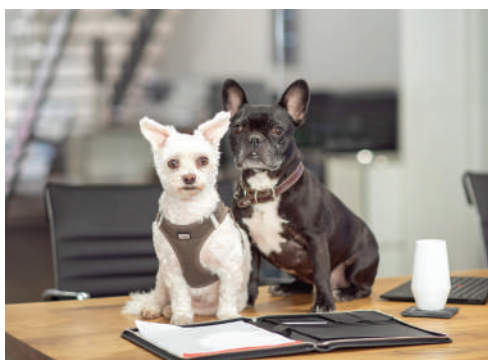
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



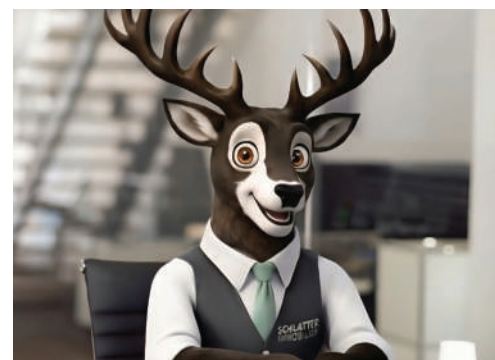
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

