Einfamilienhaus zu verkaufen



Familienfreundliches Einfamilienhaus im Landhausstil in zentraler 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 - 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



HIGHLIGHTS

- Freistehendes Einfamilienhaus auf ca. 700 m² Grundstück mit eingefriedetem Garten in Unterlauchringen
- Großzügiges Platzangebot mit ca. 166 m² Wohnfläche im Erd- und Dachgeschoss für vielfältige Wohnideen für vielfältige
- Massive Garage sowie zusätzlicher Schopf mit schönem Wintergarten im Außenbereich als besonderes Plus
- Solide massive Grundsubstanz und vollständige Unterkellerung bilden eine gute Basis für die Neugestaltung
- Vorhandene Grundrissstruktur und Anschlüsse eröffnen Perspektiven für die Prüfung zweier Wohneinheiten
- Modernisierungsbedarf im und am Gebäude sorgen für freie Entfaltungsmöglichkeiten
- Familienfreundliche Wohnlage nahe Schweizer Grenze mit guter Anbindung zum internationalen Flughafen Zürich

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Freistehendes Einfamilienhaus aus ca. 1955, **Kernsanierung im Jahr 1987 genehmigt**,umgebaut und erweitert



Ca. 166 m² Wohnfläche sowie gesamt **ca. 44 m² Balkon- und Terrassenflächen** über 2 Etagen verteilt auf 8 Zimmer, Badezimmer, Küche und ein separates Gäste-WC



Heizkonzept basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren; Fenster sind doppelt verglaste Holzfenster; **Zwischensparrendämmung vorhanden**; Abwasserleitungen bereits aus Kunststoff/PVC



Massive PKW-Garage vorhanden; **Gebäude vollständig unterkellert; zusätzliche Pergola** mit geschütztem Sitzbereich im Garten sorgt für ausreichend Nutzflächen



Zwei Bereiche im Dachgeschoss sind **noch nicht vollständig ausgebaut,** ideal für eine **persönliche Weiterentwicklung und ausgestaltung**



Kaufpreis: 565.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Rustikales Einfamilienhaus in Landhausstil in bester Familienlage von Lauchringen

Dieses freistehende Einfamilienhaus befindet sich in gewachsener, familienfreundlicher Lage von Unterlauchringen. Auf einem ca. 700 m² großen Grundstück stehen ca. 166 m² Wohnfläche auf Erd- und Dachgeschoss zur Verfügung. Das großzügige Platzangebot und die vorhandene Gebäudestruktur eröffnen unterschiedliche Perspektiven für Käufer mit individuellem Gestaltungswunsch.

Das ursprüngliche Gebäude stammt vermutlich aus den 1950er-Jahren und wurde 1987 genehmigt umgebaut und erweitert. Die solide massive Bauweise und vollständige Unterkellerung bilden eine gute Grundlage für die weitere Entwicklung des Hauses. Ergänzt wird das Anwesen durch eine massive Garage sowie einen Schopf mit geschütztem Sitzbereich im Garten. Im Erdgeschoss verteilen sich die Räume auf einen großzügigen Wohnbereich, Schlaf- und Gästezimmer, Essbereiche, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC. Das Dachgeschoss bietet weitere Wohn- und Schlafräume sowie Küche beziehungsweise Essbereich und ein Bad mit WC. Zwei Bereiche im Dachgeschoss befinden sich noch nicht in einem vollständig fertiggestellten Ausbauzustand und bieten damit Gestaltungsspielraum im Zuge einer Modernisierung. Durch die vorhandene Grundrissstruktur und bereits vorhandene Anschlüsse kann perspektivisch auch eine Aufteilung in zwei Wohneinheiten geprüft werden. Eine Umsetzung setzt eine vorherige baurechtliche und technische Prüfung voraus.

Der natürlich eingefriedete Garten bietet Freiraum für Erholung und individuelle Nutzung sowie einen wunderbaren Freizeitwert duch schön angelegte Freiflächen.
Bei der technischen Ausstattung besteht Modernisierungsbedarf. Das Haus wird über eine Ölzentralheizung beheizt, die am Ende Ihrer Lebensdauer angelangt ist; die doppelt verglasten Holzfenster sind ebenfalls älteren Datums. Auch Elektroinstallation, Bäder, Sanitärbereiche und Küche entsprechen nicht mehr heutigen Anforderungen. Positiv zu berücksichtigen sind die vorhandene Zwischensparrendämmung im Steildach und die bereits in Kunststoff ausgeführten Abwasserleitungen.

Die Immobilie liegt in einer sehr guten Wohnlage von Unterlauchringen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Lauchringen vorhanden. Die Nähe zur Schweizer Grenze ist insbesondere für Berufspendler interessant. Der Flughafen Zürich liegt etwa 40 Kilometer entfernt; auch der EuroAirport Basel-Mulhouse-Freiburg ist gut erreichbar.

Unser Fazit: Dieses Einfamilienhaus verbindet ein großzügiges Grundstück mit viel Wohnfläche, vollständiger Unterkellerung und einer massiven Garage. Der eingewachsene Garten und der geschützte Sitzbereich ergänzen die Nutzungsmöglichkeiten. Der Modernisierungsbedarf ist umfangreich und sollte bei der Kaufentscheidung berücksichtigt werden. Für Käufer mit passenden Modernisierungsplänen bietet die bestehende Struktur zugleich Raum für eine individuelle Neugestaltung und die Prüfung einer möglichen Aufteilung in zwei Einheiten.



LAGE
BESCHREIBUNG

Lauchringen - die aufstrebende Gemeinde im Landkreis Waldshut

Lauchringen ist eine attraktive und beliebte Gemeinde im Landkreis Waldshut und überzeugt durch die gelungene Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur, einer naturnahen Umgebung und der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze. Die Gemeinde besteht aus den Ortsteilen Oberlauchringen und Unterlauchringen und bietet durch ihre zentrale Lage in der Hochrheinregion eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Die Gemeinde verfügt über eine umfassende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Ärzten, Apotheken, Kindergärten und Schulen sowie verschiedenen Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten. Die nahegelegenen Stadtteile Tiengen und Waldshut ergänzen das Angebot durch weitere Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Einrichtungen und ein vielseitiges kulturelles Angebot. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind somit auf kurzen Wegen erreichbar. Auch verkehrstechnisch ist Lauchringen hervorragend angebunden. Über die B34 sowie die B314 bestehen gute Verbindungen in Richtung Waldshut-Tiengen, Klettgau und Wutachtal. Der Bahnhof Lauchringen bietet zudem eine Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Durch die Nähe zu den Schweizer Grenzübergängen ist die Gemeinde insbesondere für Grenzgänger und Berufspendler ein attraktiver Wohnstandort.
Die reizvolle Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und zahlreichen Spazier- und Radwegen bietet vielfältige Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung. Ergänzt wird das Angebot durch ein aktives Vereinsleben, verschiedene Sporteinrichtungen sowie die Nähe zum Hochrhein und den Ausläufern des Südschwarzwaldes.

Lauchringen verbindet somit die Vorzüge einer hervorragend erschlossenen Gemeinde mit naturnahem Wohnen, kurzen Wegen und einer attraktiven Lage in der deutsch-schweizerischen Grenzregion.



























IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	ca. 1955
Wohnfläche	166 m²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	ca. 700 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massivhaus
Dämmung	Zwischensparren
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Ölzentralheizung
Klimatisierung/Lüftung	-
Warmwasser	zentral
Wasserleitungen	PVC, 1987
Stromleitungen	Ursprung
Thermische Solaranlage	-

Baurechtliches

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

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	ja

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	1987
Dach	1987
Fenster	1987
Heizung	1987
Sanitär	1987
Fassade	1987

Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

Energiebedarf

Energieeffizienzklasse	H
Endenergiebedarf	305,02 kWh/m²*a

Energieverbrauch

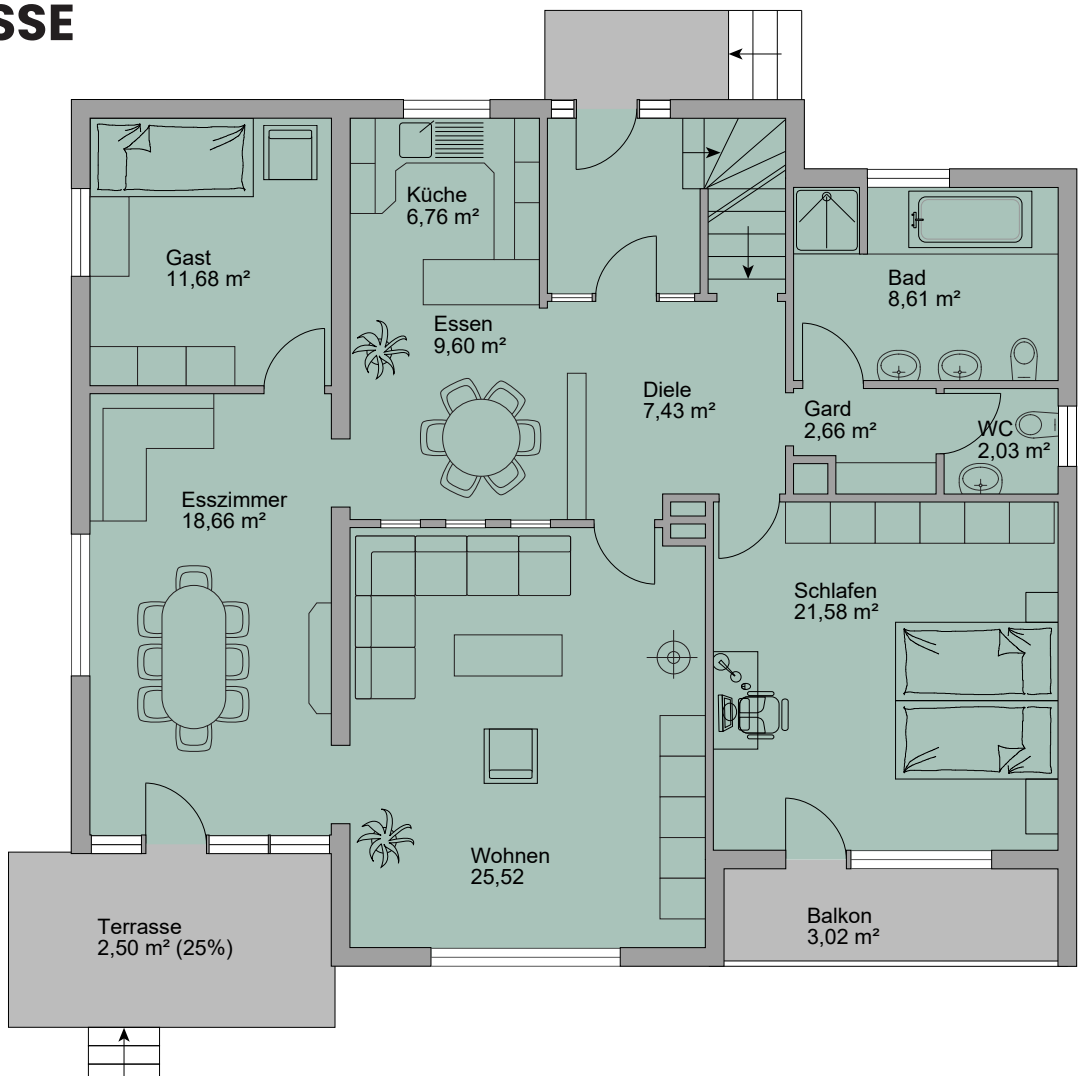
Energieeffizienzklasse	G
Endenergieverbrauch	222,23 kWh/m²*a

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

GRUNDRISSE

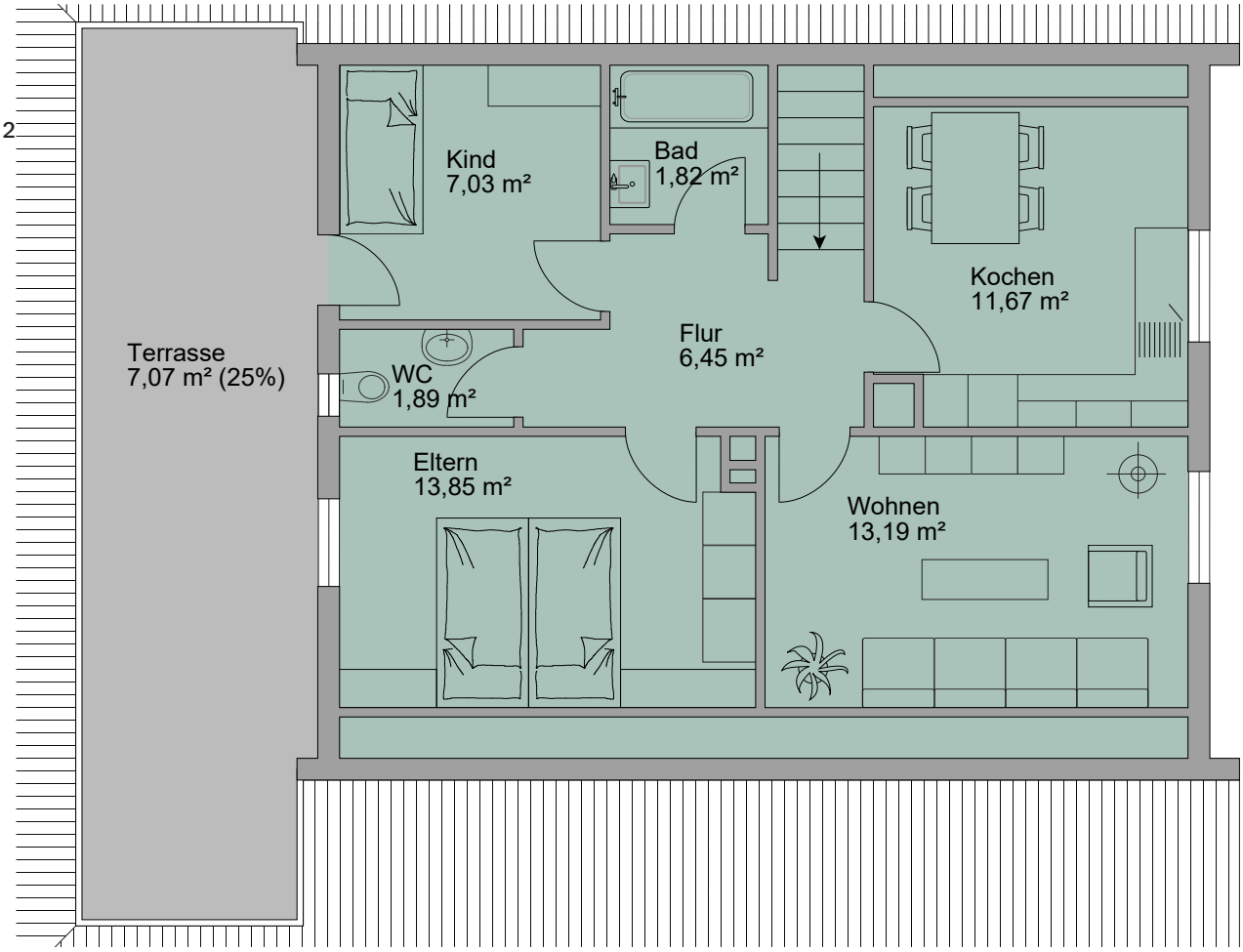
EG

ca. 114 m²
zzgl. 5,53 m²
Terrassen



OG

ca. 56 m²
zzgl. 7,07 m²
Terrasse



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

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.



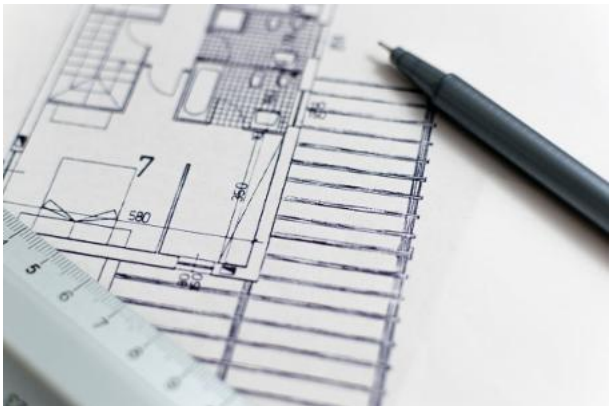
Facility Management Beratung

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 Instandhaltungsstaus 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.



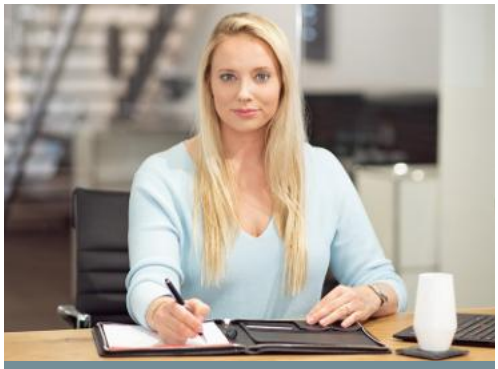
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



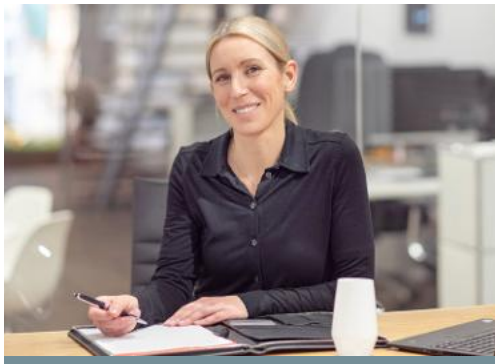
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



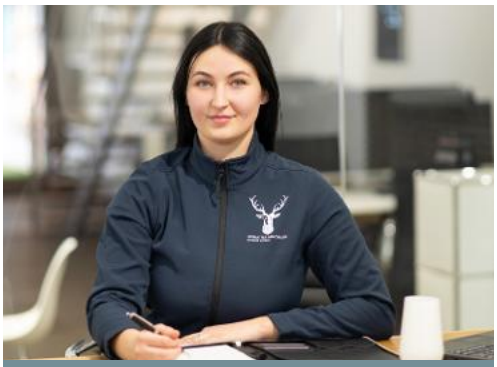
LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



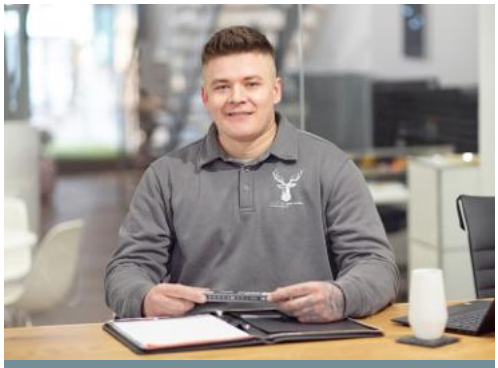
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



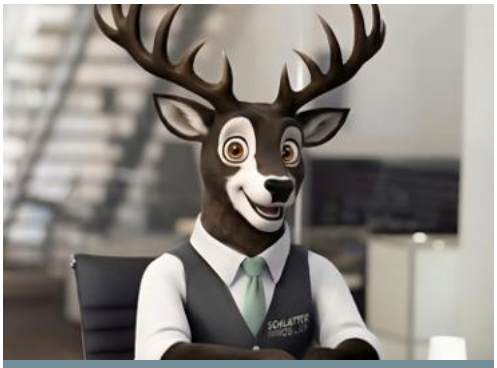
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



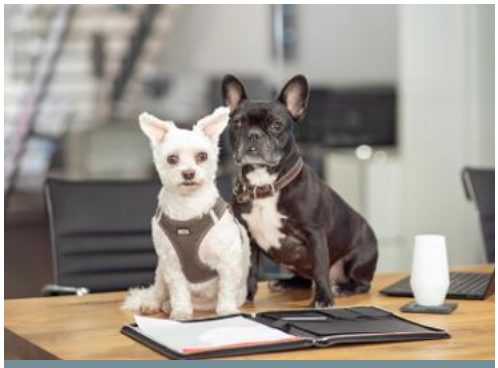
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL
DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



BELLA & RUBI
SICHERHEITSDIENST

"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 Exposéeinsicht. 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?

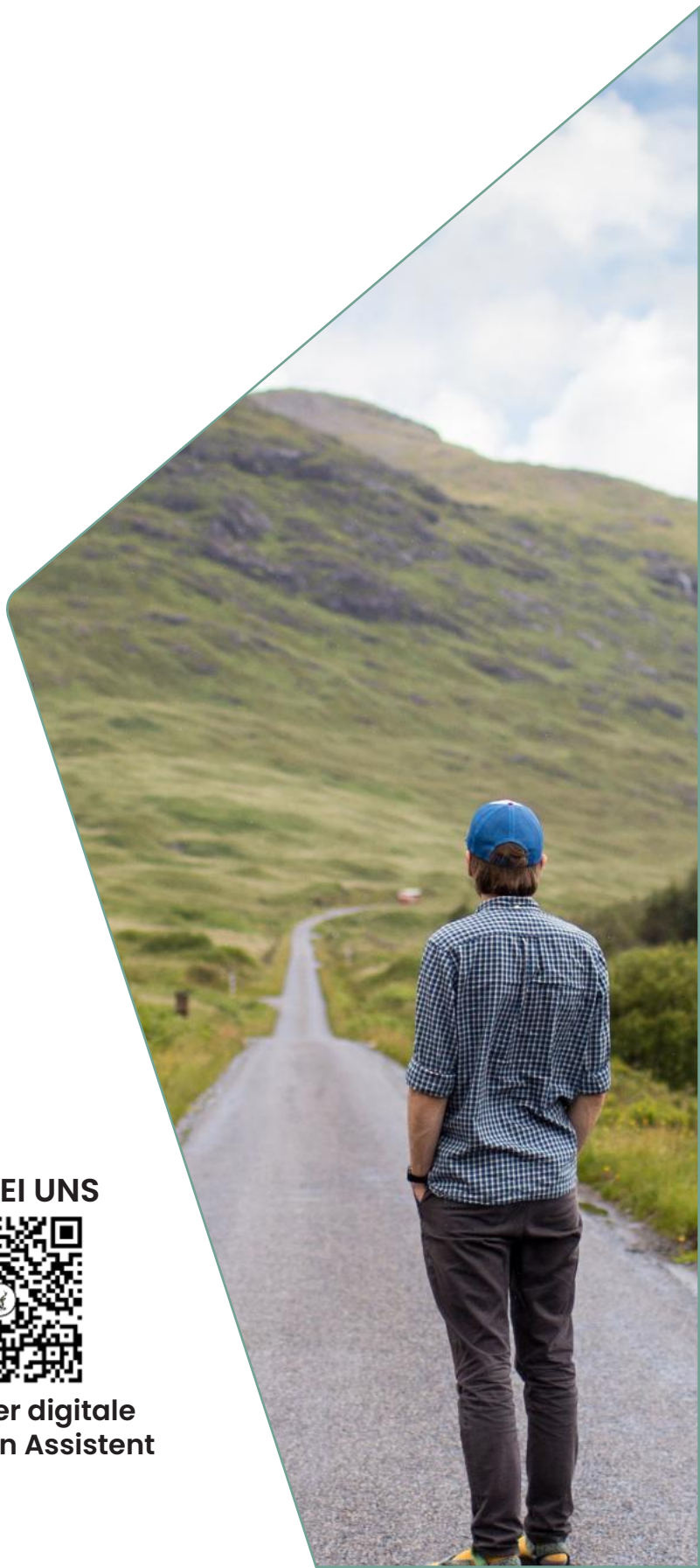
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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