Penthouse zu verkaufen



Einzigartige und barrierefreie Penthouse-Wohnung im beliebten Riedpark 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 - 14
Grundriss	15
Was wir Ihnen bieten	16-17
Über uns / AGB´s	18-19



HIGHLIGHTS

- Hochwertige und moderne Wohnung in bester Lage von Lauchringen; die Wohnung befindet sich im 2. OG
- 3,5 Zimmer Eigentumswohnung in einem ruhigen Mehrfamilienhaus mit 5 Parteien; professionelle Hausverwaltung vorhanden
- Sehr gute Parkmöglichkeiten durch einen PKW-Stellplatz sowie zwei zusätzlich erwerbbare PKW-Carport-Stellplätze
- Attraktive familiäre Lage durch fussläufige Nähe zu Kindergärten, Schulen, Spielplätzen sowie dem Fluss Wutach
- Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre
- Ausreichend Stauraum; dank großzügigem Kellerabteil
- Die unmittelbare 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.

Einzigartige 3,5 Zimmer Penthousewohnung mit unvergleichbarer Terrasse über **105 m²**

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 132 m²** verteilt auf **3,5 Zimmer**, grosszügiges Wohn- und Esszimmer 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Schlafzimmer, 1 Kinderzimmer

Traumhafter Wohnsitz mit **hochwertigster Materialisierung** sowie unbeschreiblicher Privatsphäre durch Alleinnutzung des Dachgeschosses

Aufzuganlage bis vor die Wohnungstür sorgt für unbeschreiblichen Komfort; **barrierefreier Zugang** gewährleistet

Einwandfreie Parkplatzsituation durch einen zusätzlichen **PKW-Stellplatz** sowie zwei **PKW-Carport-Stellplätze**, die zusätzlich erworben werden können

Kaufpreis: **648.000 €**
2 Carport-Stellplätze: **je 10.000 €**
Courtage: **3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Einzigartige und barrierefreie Penthouse-Wohnung im beliebten Riedpark in Lauchringen zu verkaufen

Die angebotene hochwertige Penthousewohnung befindet sich in beliebtester Lauchringer Lage und überzeugt durch eine moderne Architektur, eine exklusive Ausstattung sowie ein außergewöhnliches Außenkonzept mit großzügiger Dachterrasse und eigenem Dachgarten. Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit lediglich fünf Wohneinheiten und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre sowie Wohnkomfort.

Das im Jahr 2016 in massiver Bauweise errichtete Gebäude präsentiert sich in einem neuwertigen Gesamtzustand ohne erkennbaren Instandhaltungsstau. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Terrassen- und Dachgartenbereich mit einer Fläche von ca. 105 m², der vom Eigentümer individuell geplant und hochwertig umgesetzt wurde. Hier entsteht ein außergewöhnlicher Außenbereich mit viel Freiraum und besonderem Wohncharakter. Die Wohnfläche von ca. 132 m² verteilt sich auf insgesamt 3,5 Zimmer und überzeugt durch eine offene, moderne Raumgestaltung. Bereits beim Betreten wird die hochwertige Ausführung der Immobilie spürbar. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und schafft durch große Fensterflächen ein helles und angenehmes Wohngefühl mit fließendem Übergang zur Dachterrasse. Die hochwertige Innenausstattung kombiniert stilvolle Fliesenbeläge mit Echtholzparkett und verleiht den Wohnräumen eine elegante Atmosphäre. Ein hochwertiger Holzkamin mit einer Leistung von 4 bis 11 kWh sorgt zusätzlich für besondere Wohnqualität und behagliche Stunden.

Auch technisch erfüllt die Immobilie moderne Ansprüche. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Pelletheizung, während sämtliche Wohn- und Schlafräume über eine Fußbodenheizung mit elektrisch geregelten Raumthermostaten beheizt werden. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung gemäß KfW55-Standard sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima und hohe Energieeffizienz. Ergänzt wird das energetische Konzept durch eine Photovoltaikanlage mit ca. 6 kWp Leistung sowie einem Speicher mit ca. 6 kW. Die dreifach verglasten Fenster unterstreichen den hochwertigen Gesamtstandard der Immobilie. Gleichzeitig ermöglicht die barrierefreie Ausführung komfortables Wohnen in unterschiedlichen Lebensphasen.

Zur Wohnung gehört ein zusätzlicher PKW-Stellplatz sowie ein großzügiger Kellerraum. Die beiden zugeordneten Carport-Stellplätze können jeweils für 10.000 € zusätzlich erworben werden.

Unser Fazit: Diese Penthousewohnung verbindet hochwertige Architektur und exklusive Ausstattung auf besondere Weise. Die großzügige Dachterrasse mit eigenem Dachgarten schafft ein Wohngefühl, das in dieser Form nur selten zu finden ist. In Kombination mit der modernen Gebäudetechnik, der barrierefreien Ausführung und der gefragten Lage entsteht hier eine Immobilie mit besonderem Wohnwert.



LAGE
BESCHREIBUNG

Lauchringen - Zukunftssichere Gemeinde für Jung und Alt

Lauchringen ist eine beliebte Gemeinde im Landkreis Waldshut und liegt in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur, die naturnahe Umgebung sowie die gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Schweiz.

Im Ort befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten sowie Schulen, wodurch Lauchringen besonders für Familien und Pendler attraktiv ist. Die nahegelegene Kreisstadt Waldshut-Tiengen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und erweitert das Angebot zusätzlich.

Die gute Verkehrsanbindung über die B34 sowie der Bahnanschluss ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der Region und der benachbarten Schweizer Orte. Dadurch eignet sich Lauchringen ideal für Grenzgänger.

Die Umgebung bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Der Hochrhein, zahlreiche Spazier- und Radwege sowie die Nähe zum südlichen Schwarzwald schaffen vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur.

Lauchringen verbindet somit modernes Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und naturnahe Lebensqualität in attraktiver Grenzlage.

























IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	2016
Wohnfläche	132 m²
Anzahl Einheiten / Zimmer	3,5 Zimmer
Geschosse / Etage	Dachgeschoss
Grundstücksfläche	n. R.

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Flachdach
Bauart	Massiv
Dämmung	Vollwärmeschutz
Keller	Vorhanden
Barrierefreiheit	vollständig
Aufzug	vorhanden

Haustechnik

Heizung	Pelletzentralheizung
Lüftung / Klimatisierung	Lüftungsanlage
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	Aus 2016
PV - Anlage	Vorhanden, 6kWp
Thermische Solaranlage	keine

Kommunikation

Energieeffizienzklasse	A
Endenergiebedarf	40,3
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2016
Glasfaser	in Vorbereitung
-	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	262,75/1.000
Hausgeld mntl.	-
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	n. R.
Dach	2016
Fenster	2016
Heizung	2016
Sanitär	2016
Fassade	2016

Baurechtliches

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

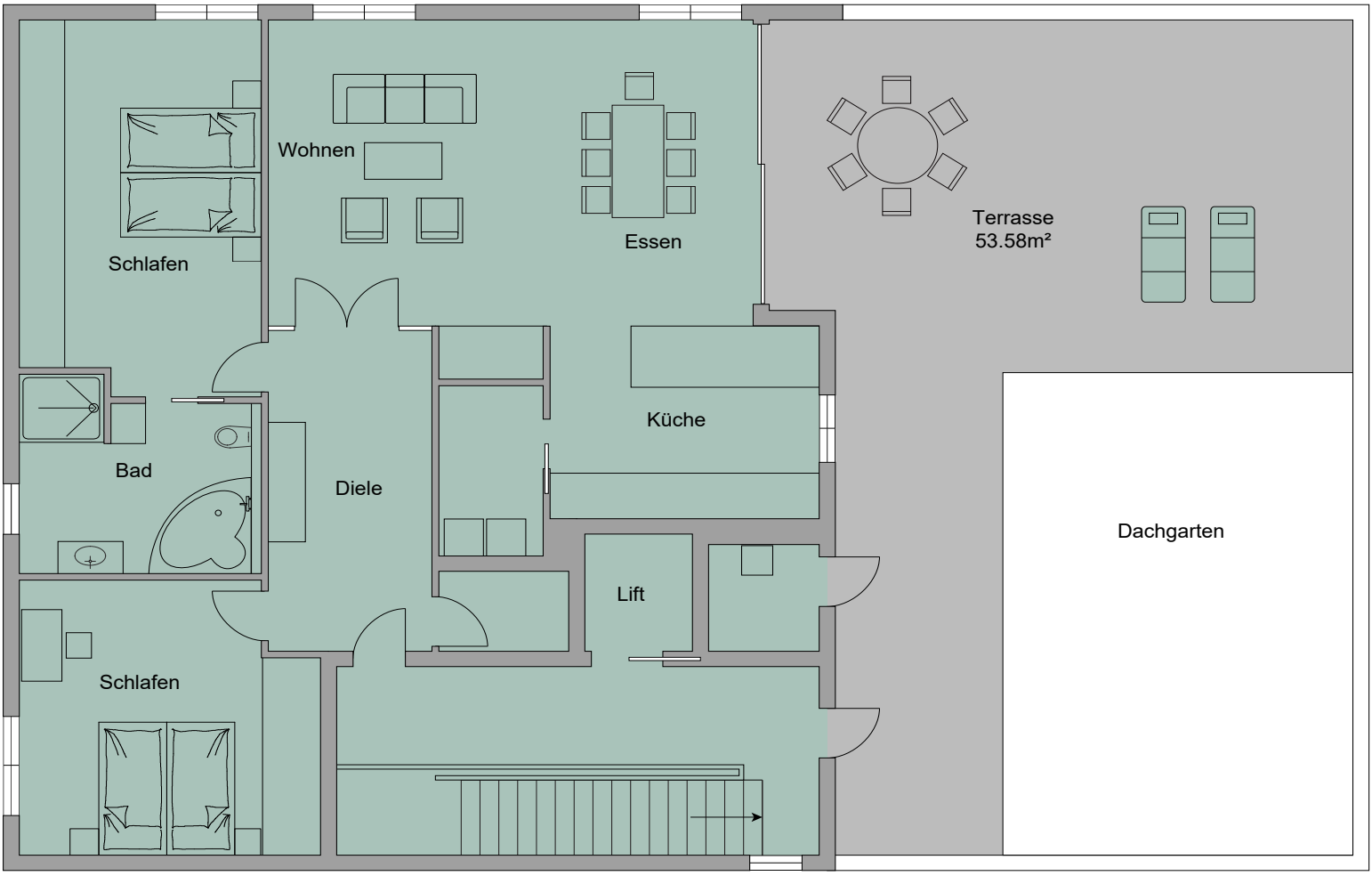
Sonstiges

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

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

GRUNDRISS

CA. 132 M²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

* Grundriss 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.



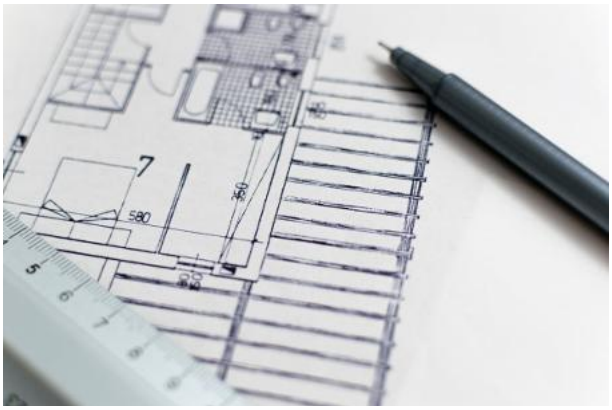
Facility Management Beratung

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.



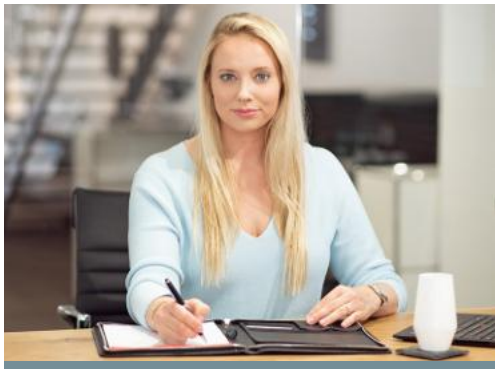
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



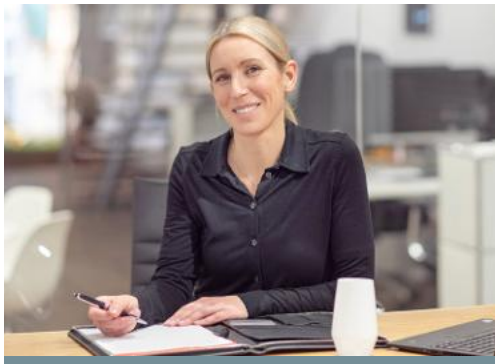
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



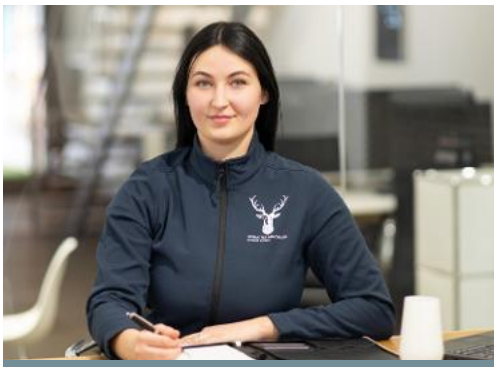
LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



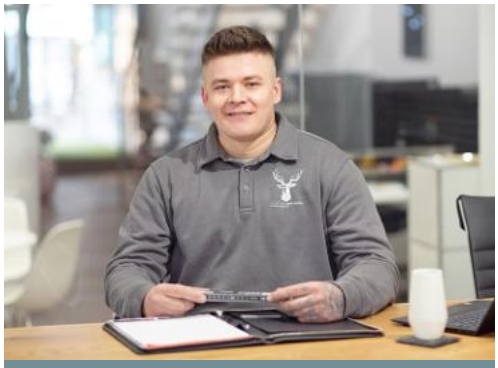
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



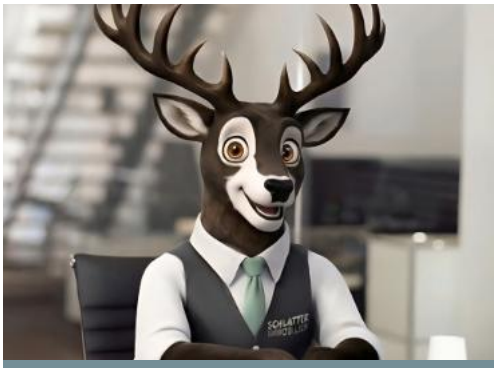
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



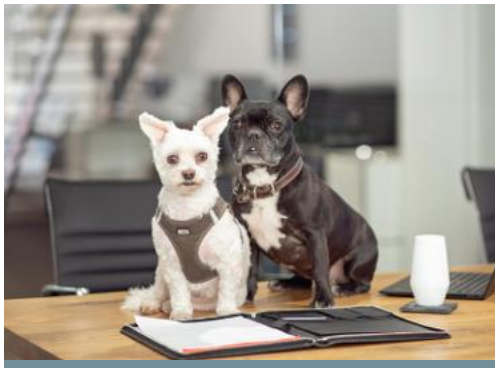
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



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?

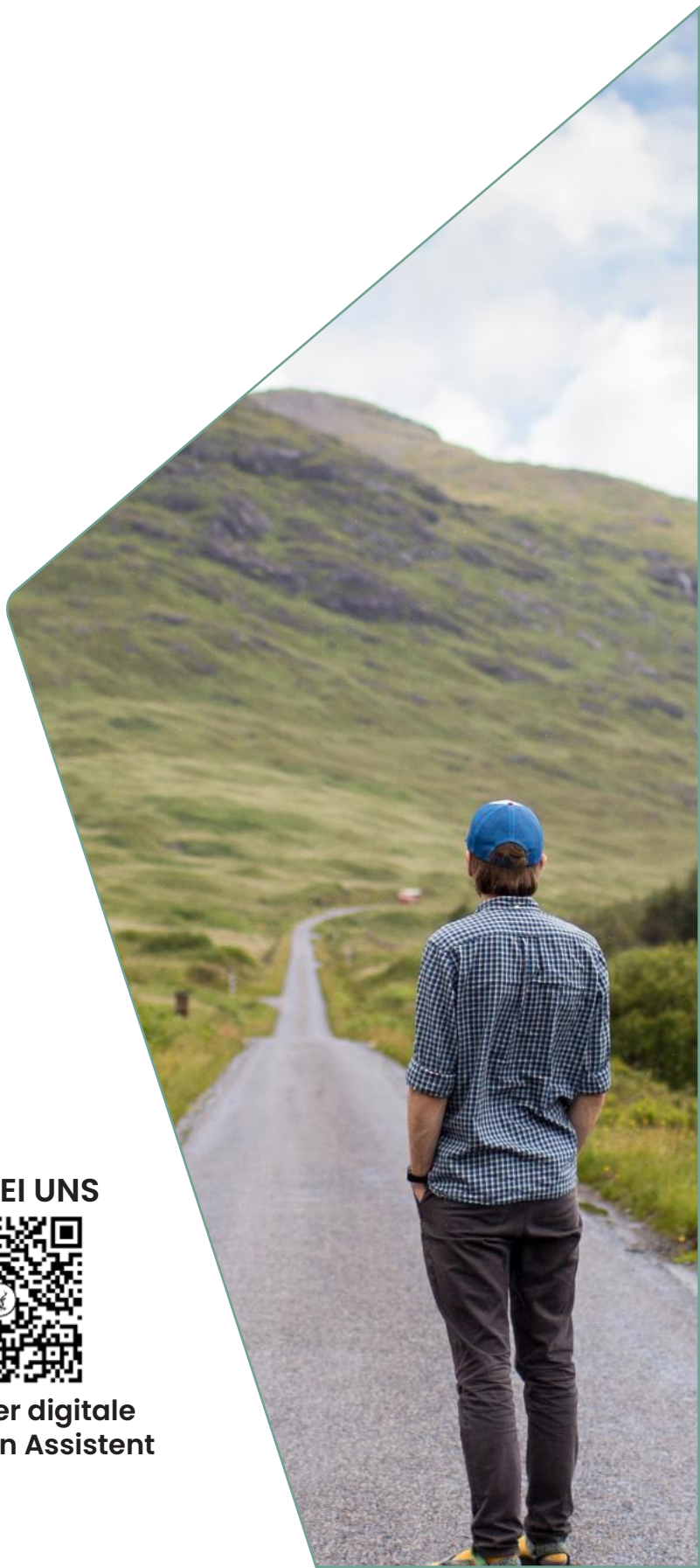
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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