

Eigentumswohnung zu verkaufen



Attraktive 3-Zimmer  
Eigentumswohnung in  
guter Lage von Lauchringen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts

---

4 - 5

Objektbeschreibung

---

6 - 7

Lagebeschreibung

---

7

Grundriss

---

8 - 9

Bilder

---

10 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGBs

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Ideal dimensionierte 3-Zimmer Eigentumswohnung mit schöner Terrasse im Erdgeschoss



Ansprechende Grundrissgestaltung mit optimaler Raumanordnung



Komfortabler Zugang – Aufzuganlage ermöglicht einen barrierefreien Zugang zur Wohnung



Ansprechende Kapitalanlage durch gute Vermietung der Wohneinheit mit nachhaltiger Wertsteigerung



1 Gemeinschafts-Waschraum, 1 PKW-Garage, 1 Fahrradraum sowie 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Gute Lage mit fußläufiger Entfernung zum Zentrum von Lauchringen und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Nähe



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 50 -60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Schöne **3 Zimmer Eigentumswohnung** aus dem **Baujahr 2009** mit einer schönen **Terrassenfläche** inkl. Gartenanteil



Gesamtwohnfläche von **ca. 81 m<sup>2</sup>** verteilt auf 2 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohn- und Esszimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie 1 Abstellraum



Die Wohnung ist derzeit zu einer **IST Miete von 9.000 € p. a. inkl. Garage** vermietet; SOLL Miete 10.500 € p. a. inkl. Garage



**1 PKW-Einzel-Garagen** im Haus sowie **2 PKW-Stellplätze** vor dem Objekt; Ein Kelleranteil zu geordnet



**Diverse Möglichkeiten** zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Wohnung**; Perfekt zur Eigennutzung oder auch als **Kapitalanlage** geeignet



**Kaufpreis: 335.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Attraktive 3-Zimmer Eigentumswohnung in schöner Lage von Lauchringen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in zentraler und schöner Wohngegend von Lauchringen und bietet dem neuen Eigentümer eine perfekte Aufteilung der Wohnfläche über ca. 81 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die attraktive 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet ein komfortables und modernes Zuhause. Sie ist über wenige Stufen oder barrierefrei über die Aufzugsanlage erreichbar.

Bereits beim Eintreten besticht die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer ansprechenden Ausstattung. Das Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zur Terrasse und dem angrenzenden Gartenanteil schafft eine angenehme Atmosphäre. Die separate Küche bietet dabei ausreichend Platz und Funktionalität.

Zwei nebeneinander liegende Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert und sorgen für ideale Rückzugsmöglichkeiten. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, zusätzlich gibt es ein praktisches Gäste-WC, worin sich auch ein Waschmaschinenanschluss befindet.

Technisch befindet sich das Objekt in einem einwandfreiem Zustand. Beheizt wird die Immobilie über eine umweltfreundliche Holz-Pelletsheizung mit innenliegendem Speicher und außen-temperaturabhängiger Steuerung. Die Regulation auf der Wohnfläche erfolgt praktisch über eine platzsparende Fußbodenheizung. Isolierverglaste Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der gesamten Immobilie bei.

Zusätzlich zur Wohnfläche steht eine Garage mit direktem Hauszugang sowie 2 PKW-Außenstellplätze zur Verfügung, die im Kaufpreis inbegriffen sind. Ein Kellerraum sowie ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum und Fahrradraum runden das Platzangebot zudem ab.

Das Wohnhaus wurde 2009 erbaut und befindet sich in einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und Freizeitangebote sind schnell erreichbar.

**Unser Fazit:** Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer nachhaltigen Bauweise. Ob als eigengenutzte Immobilie oder als Kapitalanlage zur Vermietung – hier ist vieles denkbar.



# LAGE

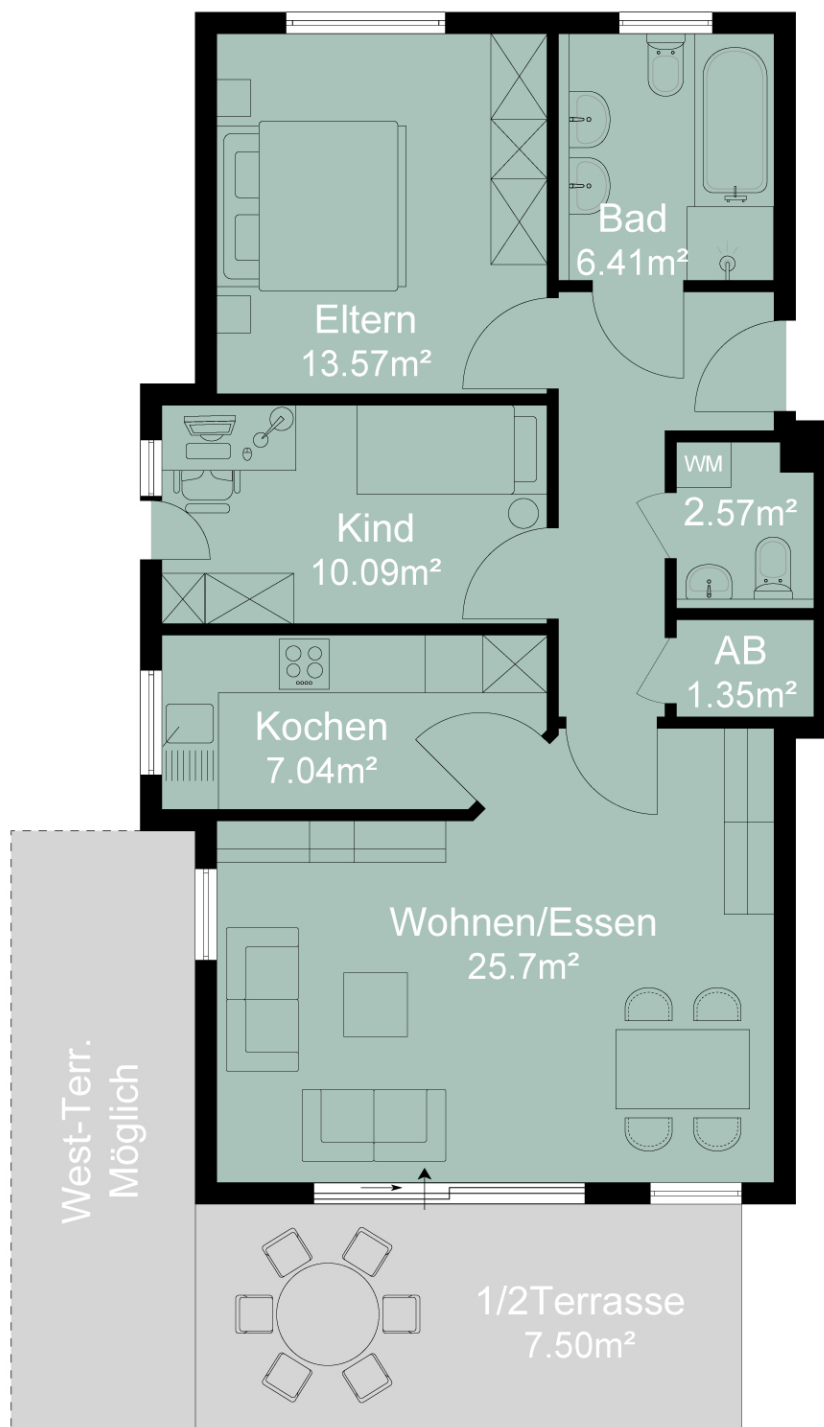
## BESCHREIBUNG

### Lauchringen – eine attraktive Gemeinde am Hochrhein!

Lauchringen zählt zu einer der attraktivsten Gemeinden am Hochrhein. Nahe der Schweizer Grenze ist Lauchringen eine Gemeinde mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Weiterhin zeichnet sich Lauchringen mit einer optimalen Anbindung an Bus und Bahn, sowie an das Straßennetz aus. Die Wohnung selbst befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend, und auch die Autobahn ist schnell zu erreichen. Natur- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung bieten eine hohe Lebensqualität.



# GRUNDRISS



\* 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.



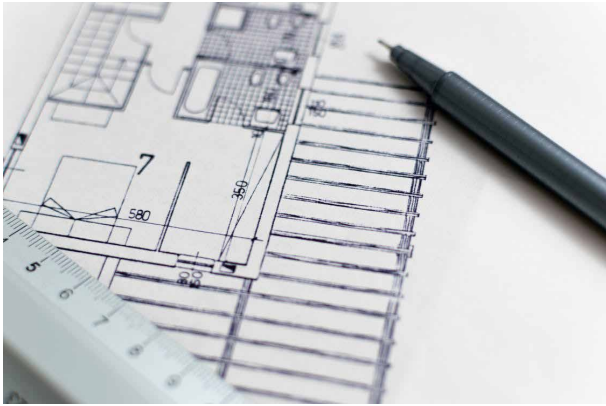
## Facility Management Beratung

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 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**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENVERKAUF & FINANZIERUNG



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENVERWALTUNG & VERKAUF



**MELINA HALLER**

IMMOBILIENVERKAUF



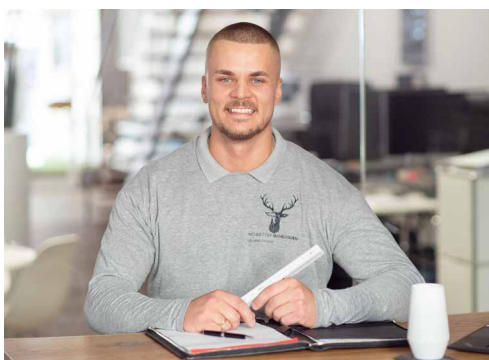
**MELANIE WIDMER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & VERKAUF



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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 Exposéinsicht. Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns, Schlatter Immobilien GmbH, Kaiserstraße 60, 79761 Waldshut E-Mail: [info@schlatter-immobilien.de](mailto: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 Checklistenbasierten 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

