

## 5-Familienhaus zu verkaufen



Vielseitig nutzbares 5-Familienhaus in beliebtem Wohnumfeld und zentraler Lage von Lauchringen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



**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
Bilder	8 - 19
Grundrisse	14 - 17
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns & AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Attraktives Fünffamilienhaus mit gepflegtem Grundstück und Platz für verschiedene Freizeitmöglichkeiten



Praktische Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten; für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten



Solides Mehrfamilienhaus welches aktuell mit 2 von 5 Wohnungen vermietet ist



Sehr freundliches und zentrales Familienumfeld für angenehme Wohnqualität in gefragter Lage



Das Objekt überzeugt durch sein vielseitiges Nutzungspotenzial – ob als großzügiges 5-Familienhaus oder als ideales Mehrgenerationenhaus



Lauchringen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie Nähe zur Schweizer Grenze



Mit dem PKW sind die Flughäfen Basel und Zürich in 45 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes **5-Familienhaus** aus dem Jahr 1972; vollständig unterkellert auf einem **ca. 505 m<sup>2</sup>** großen **Grundstück** mit einladender **Balkonanlage** und angelegten Grünflächen rund um das Haus



**Gesamtwohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup>**

- **EG** Whg. 1; Whg. 2 mit je ca. 56 m<sup>2</sup>
- **OG** Whg. 3; Whg. 4 mit je ca. 56 m<sup>2</sup>
- **DG** Whg. 5 mit ca. 69 m<sup>2</sup>



**Heizkonzept** basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; neuer Heizbrenner aus **2021**; **doppelt verglaste Holzfenster** mit Unterputzrollläden; gepflegter und ordentlicher **Zustand**; technisch voll funktionsfähig und betriebsbereit



**2 PKW-Garagen** sowie diversen PKW-Stellplätze auf dem Hofplatz und vor dem Objekt **vorhanden**



**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**; ob als Mehrgenerationen Wohnen oder eine Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar  
2 Wohneinheiten sind vermietet; 3 Wohneinheiten **leerstehend**  
**SOLL-Miete = 37.000 € p.a.**



**Kaufpreis: 575.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Vielseitig nutzbares 5-Familienhaus in beliebtem Wohnumfeld von Lauchringen zu verkaufen.

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Jahre 1972 in ruhiger Wohnlage von Lauchringen kombiniert solide Bausubstanz mit attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten und spricht sowohl Kapitalanleger als auch Projektentwickler oder Mehrgenerationenhaushalte an. Errichtet in massiver Bauweise, verteilt sich das Haus auf insgesamt fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 293 m<sup>2</sup> – ergänzt durch Neben- und Nutzflächen, zwei Garagen sowie diversen PKW-Stellplätze auf dem Hofplatz.

Zwei der fünf Wohnungen sind derzeit vermietet und bieten somit eine sofortige, kontinuierliche Einnahmequelle – ideal für Kapitalanleger, die auf Stabilität setzen. Die zwei weiteren Wohnungen stehen leer und eröffnen somit spannende Perspektiven für individuelle Gestaltungswünsche. Ob als sofort bezugsfertige Eigennutzung, zur Ferienvermietung oder für ein modernes, neues Nutzungskonzept – hier besteht die Möglichkeit, eigenen Vorstellungen ohne Einschränkungen freien Lauf zu lassen.

Diese Kombination aus laufender Vermietung und gleichzeitig freiem Wohnraum stellt eine gute Gelegenheit dar: Sie erlaubt es Käufern, sowohl vom bestehenden Mietertrag zu profitieren als auch aktiv Einfluss auf die zukünftige Entwicklung eines Teils der Immobilie zu nehmen.

Die bauliche Substanz des Objekts ist insgesamt als gut zu bewerten. Ein Teil der Wohnungen wurde bereits renoviert und mit modernen Bodenbelägen ausgestattet, sodass sich die Einheiten in einem gepflegten und ansprechenden Zustand präsentieren. Die technische Ausstattung ist voll funktionsfähig und sofort einsatzbereit. Beheizt wird das Haus über eine Ölzentralheizung mit Radiatoren in den Wohnräumen. Der Heizungsbrenner wurde erst 2021 erneuert. Zudem sind doppelt verglaste Holzfenster vorhanden, die für eine gute Wärmedämmung und ein angenehmes Wohnklima sorgen.

Die zentrale und zugleich naturnahe Lage in Lauchringen bietet eine sehr gute Anbindung an die vorhandene Infrastruktur. Dadurch ist die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Mieter interessant. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Standort zudem besonders attraktiv für Pendler und Grenzgänger.



**Unser Fazit:** Das angebotene Fünffamilienhaus in Lauchringen überzeugt durch seine solide Substanz, die attraktive Kombination aus vermieteten und frei verfügbaren Wohneinheiten sowie die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – sei es als Kapitalanlage, Projektentwicklungsobjekt oder Mehrgenerationenhaus. Mit bereits laufenden Mieteinnahmen, zusätzlichem Gestaltungsspielraum in zwei leerstehenden Wohnungen und einer guten, zentralen Lage mit Nähe zur Schweizer Grenze bietet die Immobilie eine ideale Basis für eine zukunftssichere Investition.

## 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.



# WOHNUNG NR. 1 EG





# WOHNUNG NR. 3 OG





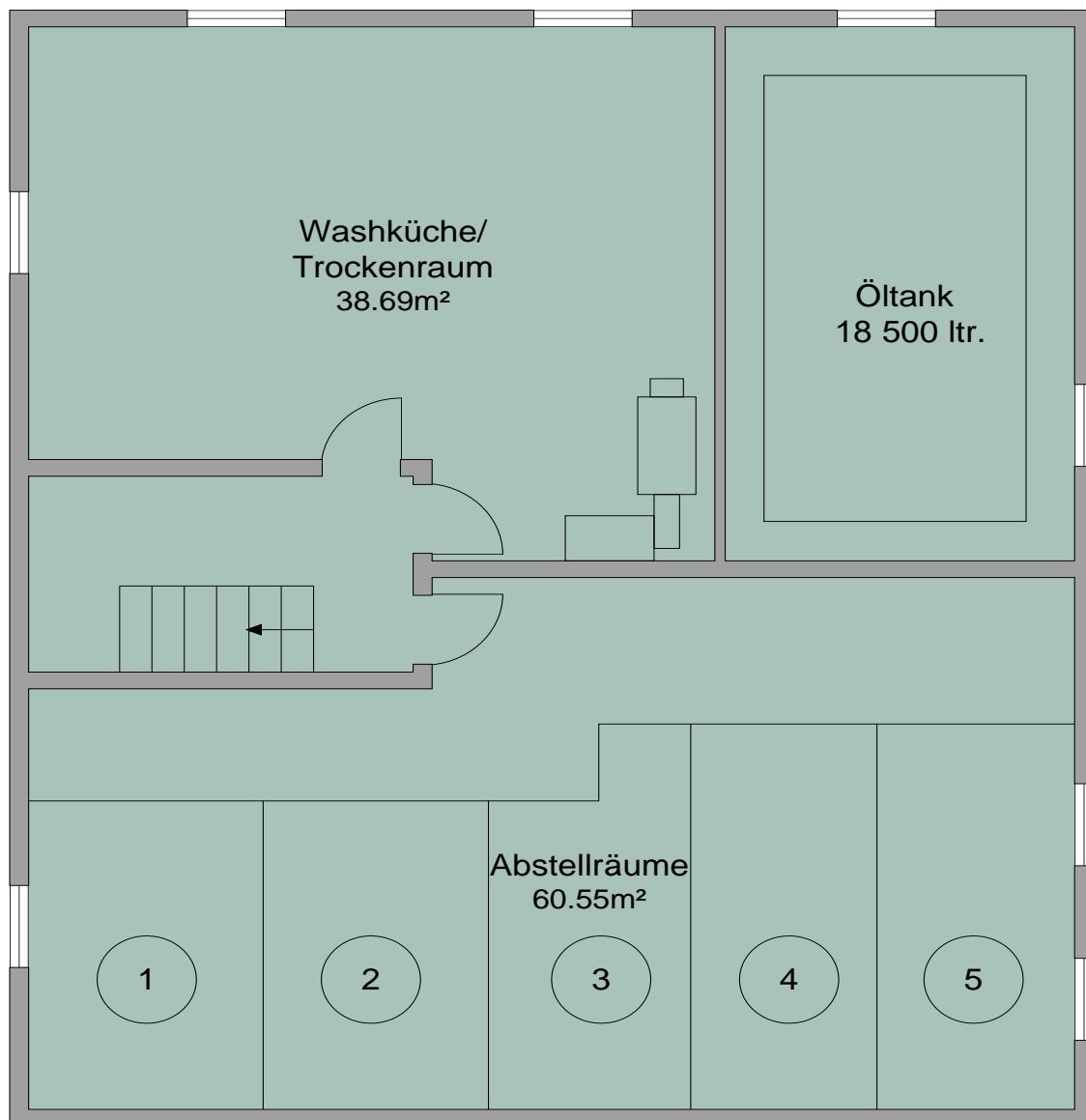
# WOHNUNG NR. 5 DG





# GRUNDRIFFE

## Keller ca. 97 m<sup>2</sup>

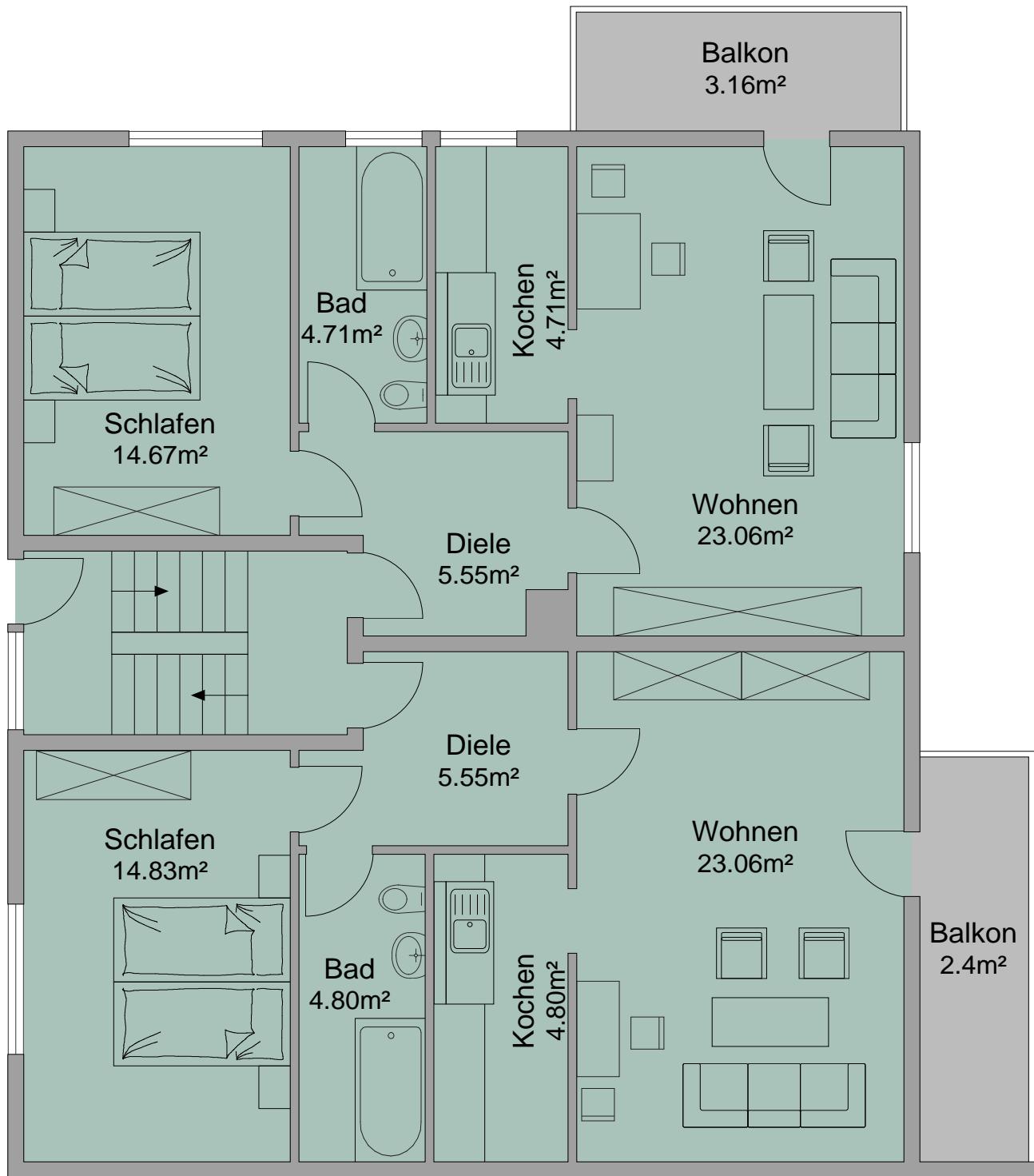


**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

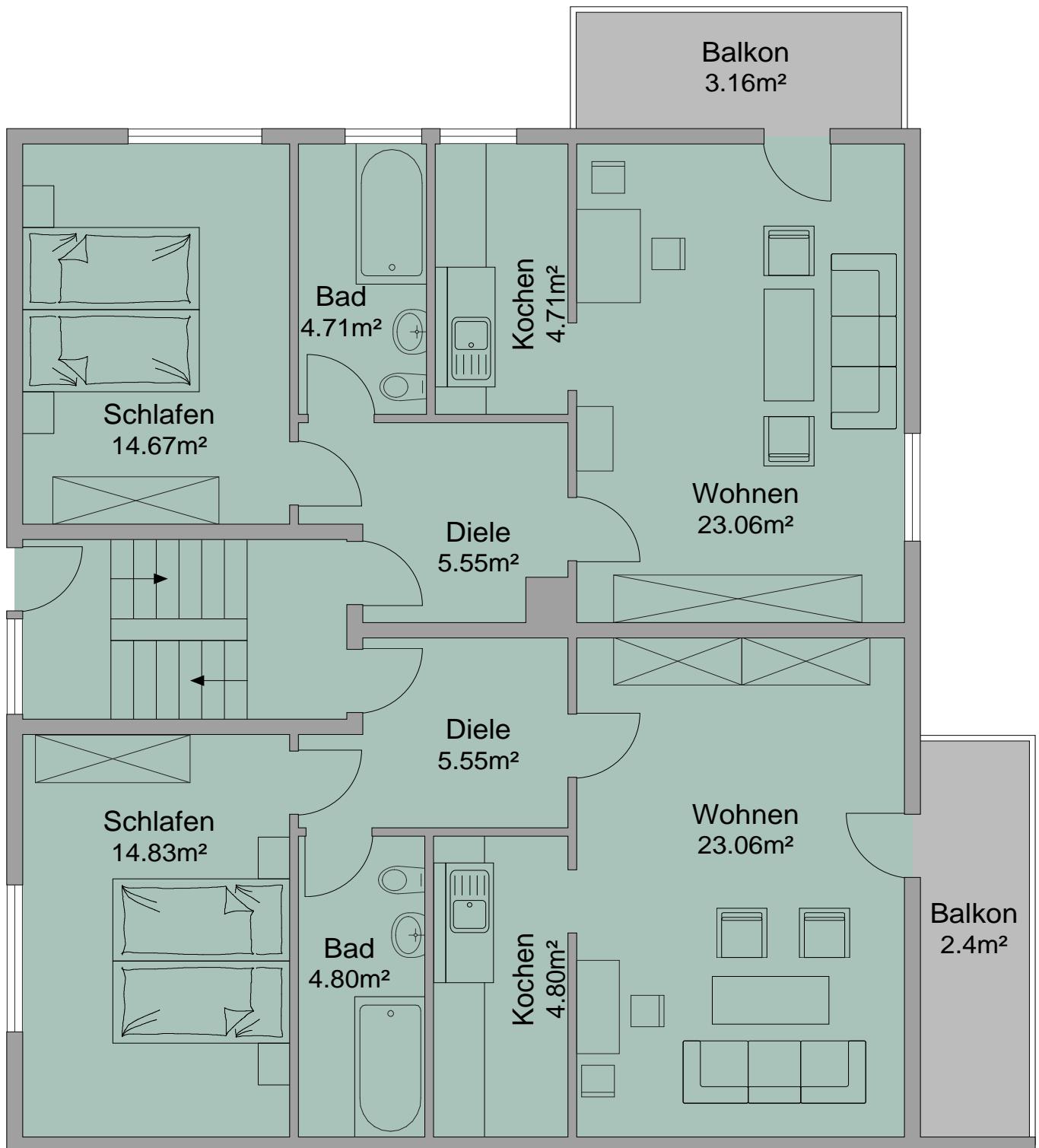
\* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

# Wohnung Nr. 1 & Nr. 2 EG

jeweils ca. 56 m<sup>2</sup>



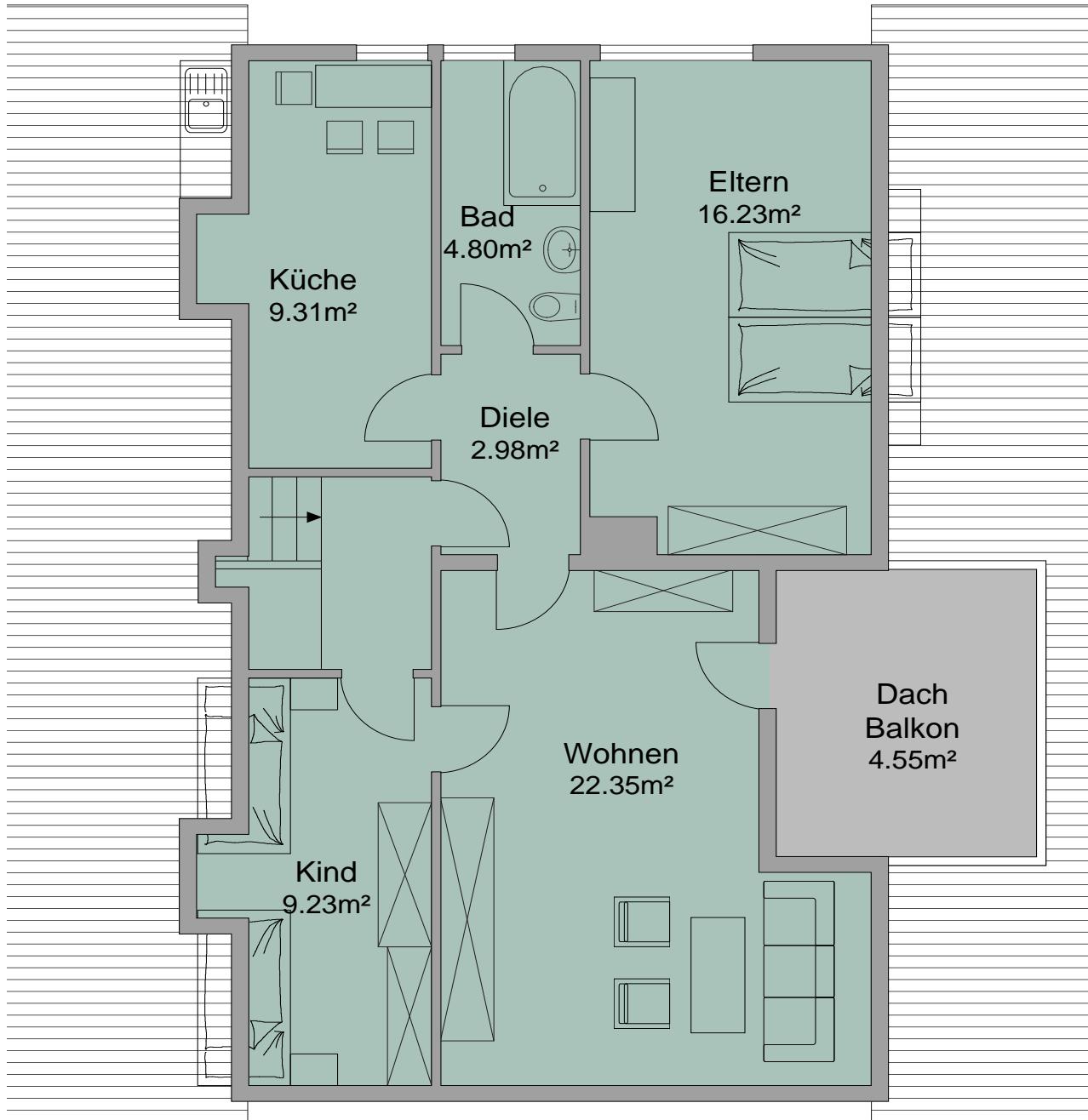
# Wohnung Nr. 3 & Nr. 4 OG jeweils ca. 56 m<sup>2</sup>



\* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

# Wohnung Nr. 5 DG

ca. 69 m<sup>2</sup>







# WAS WIR IHNNEN 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**



## 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“).

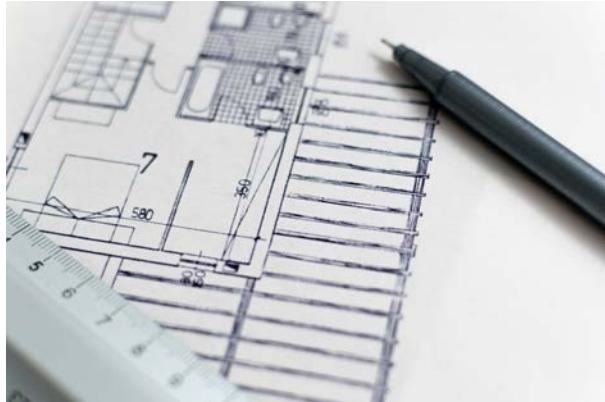
## Professionelle Immobilien Bewertung

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.



## 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 Diligence

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.

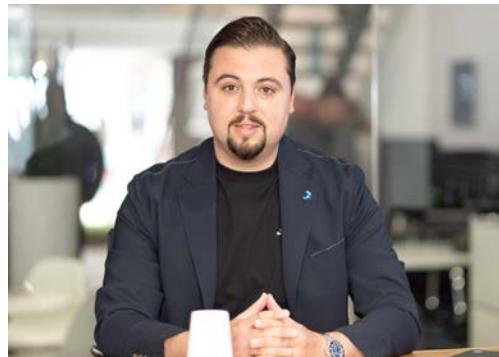


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeitssanalyse 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



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



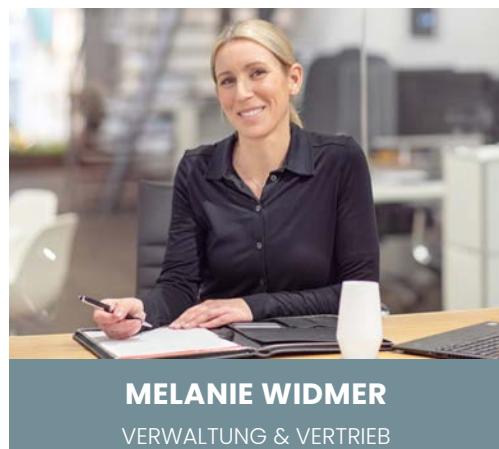
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



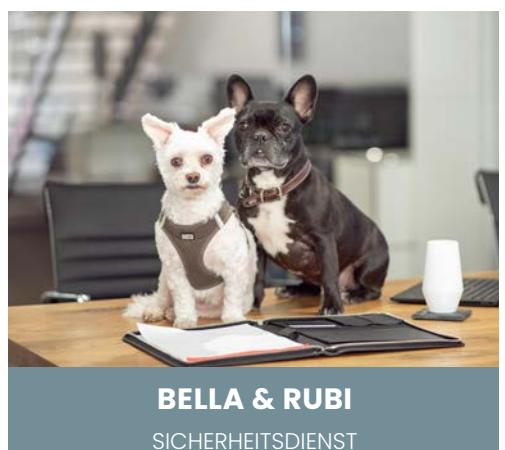
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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 Exposéeinsicht. 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 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 KONTAKTAUFAHME



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

