

Wohnung zu verkaufen

Solide 2-Zimmer Wohnung
in beliebter 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

Objekt- & Lagebeschreibung

6

Grundriss

7

Bilder

8 - 11

Was wir Ihnen bieten

12 - 13

Über uns / AGB's

14 - 15



HIGHLIGHTS



Vermietetes 2 Zimmer Apartment im 1. OG mit ca. 46 m² Wohnfläche in vorzüglicher Lage von Lauchringen



Helle und langfristig vermietete Wohnung mit hohem Entwicklungspotenzial



Ideal als Kapitalanlage oder als eigengenutzte Wohnung



Effiziente Raumaufteilung inkl. großzügigem und überdachtem Balkon



Sehr schöne und familienfreundliche Lage in Lauchringen; Bahnsteig Lauchringen West ca. 5 Gehminuten entfernt



1x Außenstellplatz direkt am Objekt



Hohe Attraktivität der Gemeinde Lauchringen direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Sehr gepflegte **Wohnung** in einem **7-Familienhaus aus 1972** in einer sehr beliebten und ruhigen Wohngegend

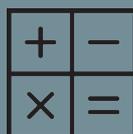


Gesamt ca. **46 m² Wohnfläche** verteilt auf **2 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Kellerraum sowie **1 Balkon** mit Blick auf den Bürgerwald



Vermietung:

IST Miete: 4.140 € p.a. (aktuell vermietet)
SOLL Miete: ca. 6.600 € p.a.



TV und Internet: TV-Kabelanschluss und DSL-Anschluss vorhanden;



Perfekt als Kapitalanlage geeignet



Kaufpreis Wohnung: 159.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

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. Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage von Unterlauchringen, mit einem Kindergarten und einer Grundschule in fußläufiger Distanz. In Lauchringen finden Sie alles für den täglichen Bedarf wie bspw. Lebensmittelläden, Bäckereien, Metzgereien, Banken, Ärzte, Apotheken und Gaststätten. Eine Haupt- und Werkrealschule runden das Bildungsangebot ab.

Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger – eine tolle Chance auf eine Immobilie in guter Lage von Lauchringen!

Das sehr freundliche 2 Zimmer Apartment befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet ein gutes Wohngefühl. Mit einer geschickten Anordnung der Räumlichkeiten und einer schönen Lage überzeugt diese Wohnung sofort.

Die Wohnung besticht bereits beim Eintreten mit einem offenen Wohnkonzept. Das Wohnzimmer ist gut angeordnet und bietet viel Platz für eine individuelle Raumgestaltung. Die moderne Küche schließt dabei direkt an diesen Raum an und ist für einen kleinen Haushalt ausreichend dimensioniert. Das Badezimmer ist vom Eingangsbereich aus zu erreichen. Ein großzügiges Schlafzimmer befindet sich am anderen Ende der Wohnung, sodass man hier ungestört Rückzug finden kann. Zudem bietet die Wohnung einen großen Balkon, welcher mit Blick auf den Bürgerwald und einem ruhigen Wohngefühl überzeugt. Ein zusätzlicher Kellerraum im UG rundet das Platzangebot dieses Apartments perfekt ab.

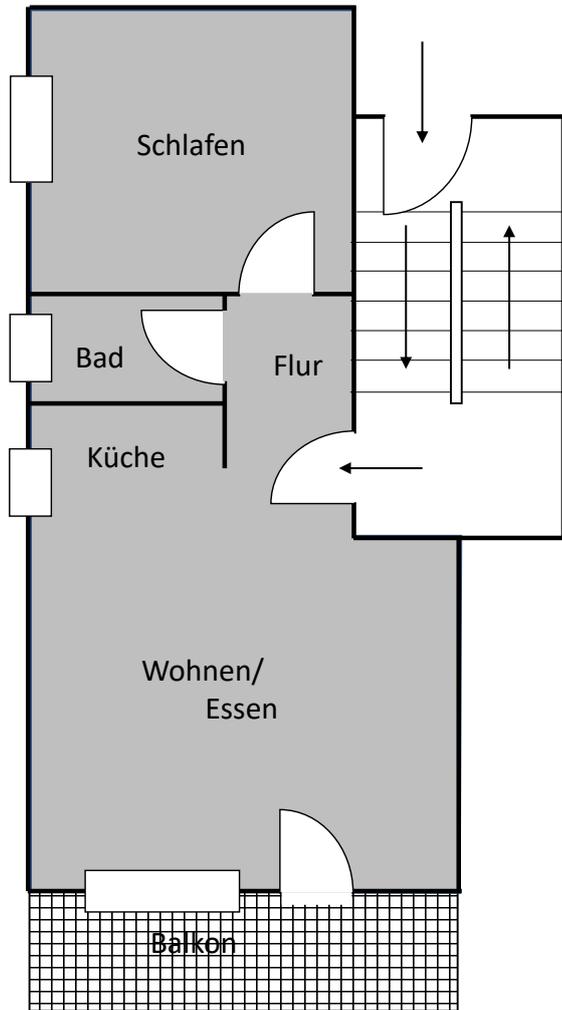
Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine im Jahr 1994 installierte Erdgaszentralheizung, welche mit Radiatoren in der Wohnung ausgeführt ist. Die gesamte Wohnung besticht sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch ihre Helligkeit und bietet ausreichend Platz. Die homogene Hausgemeinschaft hat stetig Instandhaltungsrücklagen angespart. Aktuell sind keine Maßnahmen geplant, die zu einer Sonderumlage führen sollten.

Die Wohnung ist langfristig zu 4.140 € netto kalt p.a vermietet. Die aktuelle Mieterin wünscht auf unbestimmte Zeit in der Wohnung zu bleiben, sodass man hier von einer soliden Kapitalanlage sprechen kann. Eine Neuvermietung zur SOLL Miete von ca. 6.600 € netto kalt ist problemlos realisierbar. Nach einer Renovierung wäre sogar eine etwaige höhere Mietrendite erzielbar.

Unser Fazit: Kaufen & vermieten. Überzeugen Sie sich selbst von dieser ausgezeichneten Wohnung in einer traumhaft schönen Wohnlage in einer Stichstraße in der beliebten Gemeinde Lauchringen.



GRUNDRISS



Flur	ca. 3,70 m ²
Schlafen	ca. 12,50 m ²
Bad	ca. 2,70 m ²
Küche	ca. 2,90 m ²
Wohnen/ Essen	ca. 20,00 m ²
Balkon (50%)	ca. 04,50 m ²
<hr/>	
Gesamte Wohnfläche	ca. 46,30 m ²











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

LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

ADMINISTRATION & BACKOFFICE



LEONIE LORENZ

BACKOFFICE & MARKETING



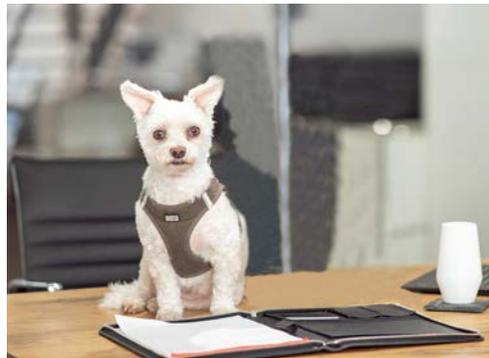
MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST



EXTERNE PROJEKTPARTNER

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

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. gesetzl. MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



OS.RE

