

Eigentumswohnung zu verkaufen



Praktische 2-Zimmer  
Eigentumswohnung in  
ruhiger Lage von Luttingen  
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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Ideal dimensionierte 2-Zimmer Eigentumswohnung mit schönem Balkon im Erdgeschoss



Ansprechende Grundrissgestaltung mit cleverer Raumanordnung



Heizkonzept basierend auf einer Ölzentralheizung aus 1989 mit Radiatoren in den Räumen



Ansprechende Kapitalanlage durch gute Vermietung der Wohneinheit mit nachhaltiger Wertsteigerung



Traumhaftes Platzangebot durch einzige Wohnung mit großzügigem Kellerraum



Gute Lage mit Laufenburg als nahegelegenes Zentrum mit alles Geschäften des täglichen Bedarfs



Flughafen Basel ist mit dem PKW in 40-50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Schöne **2 Zimmer Eigentumswohnung** aus dem **Baujahr 1965** mit einer schönen **Balkonfläche**



Gesamtwohnfläche von **ca. 40 m<sup>2</sup>** verteilt auf 1 Schlafzimmer, 1 großzügiges Wohn- und Esszimmer, 1 Küche und 1 Badezimmer sowie ein Kellerraum



Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zu **November 2025** frei; Somit Ideal geeignet für eine **Eigennutzung** oder Vermietung zur **SOLL-Miete**



**1 PKW-Stellplatz** direkt vor dem Objekt vorhanden



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



**Kaufpreis: 120.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Praktische 2-Zimmer Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Luttingen zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in zentraler und schöner Wohnlage von Luttingen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung auf rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die attraktive 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und bietet ein komfortables, gepflegtes Zuhause. Durch die Hochparterrelage ist der Wohnungseingang über nur wenige Stufen erreichbar.

Schon beim Betreten fällt die gelungene Raumaufteilung in Verbindung mit einer gepflegten Ausstattung auf. Das helle Wohn- und Esszimmer mit direktem Zugang zum Balkon und Blick ins Grüne schafft eine angenehme Atmosphäre. Die kompakt integrierte Küche nutzt den vorhandenen Raum optimal und sorgt für Funktionalität.

Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten. Das modernisierte Tageslichtbad ist mit einer Dusche ausgestattet und bietet zudem Platz für eine Waschmaschine mit entsprechendem Anschluss.

Technisch befindet sich die Wohnung in einem soliden Zustand. Beheizt wird sie über eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 1989, die Wohnflächen selbst über Heizkörper. Moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster tragen zusätzlich zur Energieeffizienz der Immobilie bei und sorgen für eine gute Gebäudehülle.

Ein PKW-Außenstellplatz in unmittelbarer Nähe zum Gebäude ist im Kaufpreis enthalten. Ergänzt wird das Angebot durch einen großzügigen Kellerraum, der reichlich Abstellfläche bietet. Besonders hervorzuheben ist das hochwertig sanierte Badezimmer, das bereits heutigen Wohnstandards entspricht.

Das Wohnhaus wurde 1965 in massiver Bauweise errichtet und befindet sich in ruhiger, dennoch zentraler Lage. Durch die Nähe zur Stadt Laufenburg mit dem modernen Laufenpark sind sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

**Unser Fazit:** Diese Wohnung passt ideal in die aktuelle Marktlage. Kompakter Wohnraum für ein bis zwei Personen bei zunehmender Nachfrage nach kleineren Einheiten – eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten! Die zum Verkauf stehende Eigentumswohnung liegt in zentraler und schöner Wohnlage von Luttingen und überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung auf rund 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche.





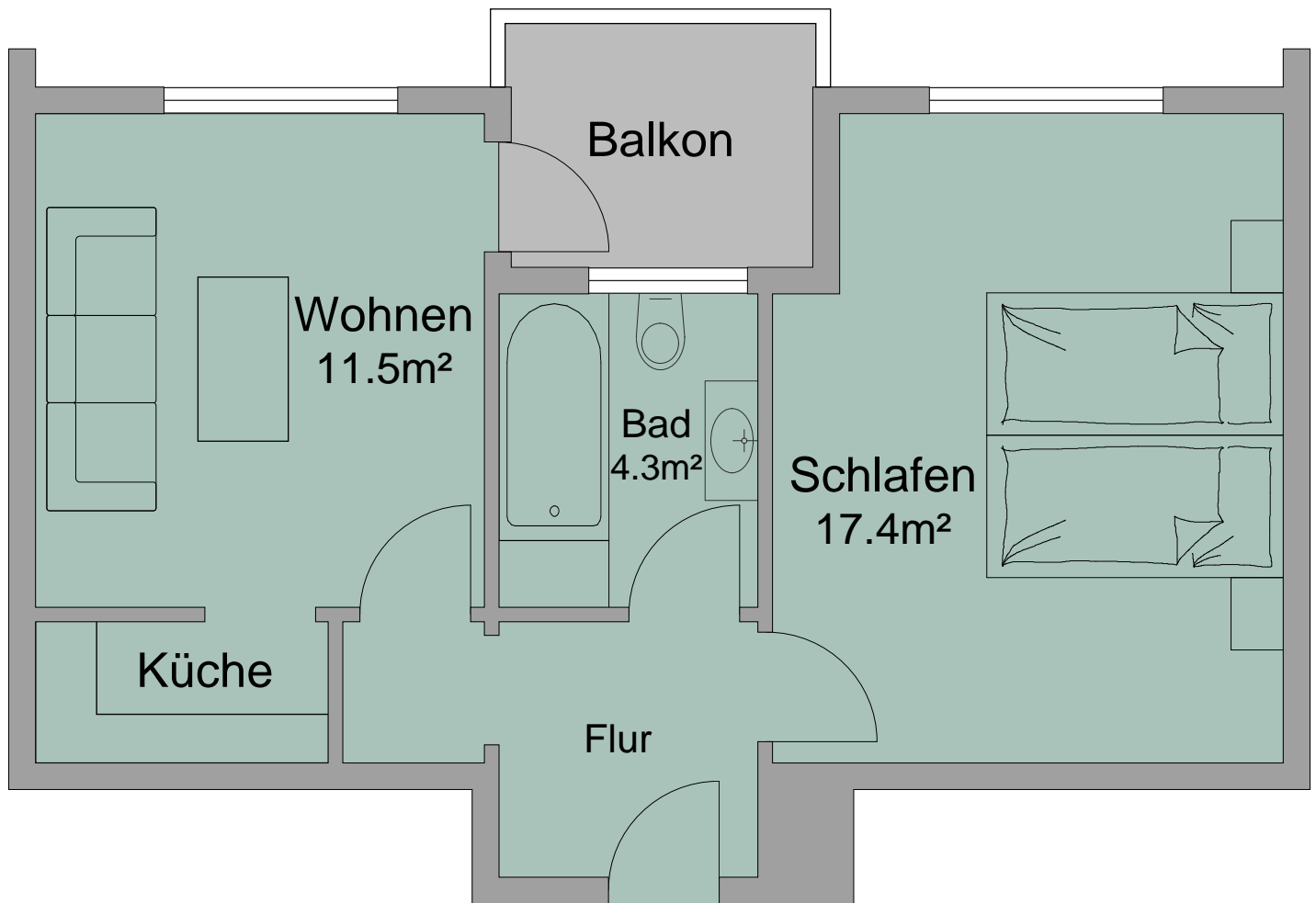
# LAGE

## BESCHREIBUNG

### **Laufenburg – historischer Flair und moderne Infrastruktur am Hochrhein!**

Die Stadt Laufenburg besticht durch ihre malerische Altstadt mit engen Gassen, historischen Gebäuden und der charakteristischen Rheinbrücke in die Schweiz. Neben dem charmanten Stadtbild bietet Laufenburg eine sehr gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Gastronomie und medizinischer Versorgung. Dank der direkten Lage an der B34 sowie der Bahnverbindung sind Waldshut, Bad Säckingen und die Schweizer Städte schnell erreichbar – ideal für Wohnen, Arbeiten und grenzüberschreitende Kontakte.





\* 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 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.



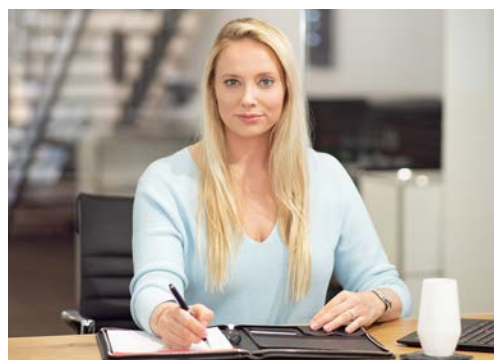
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



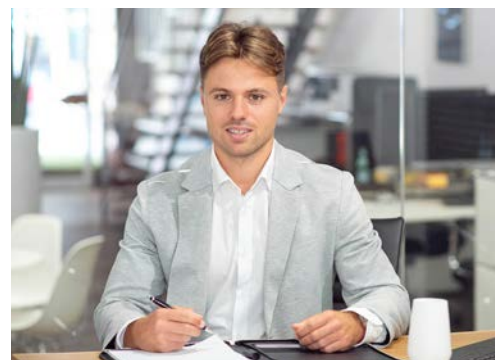
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



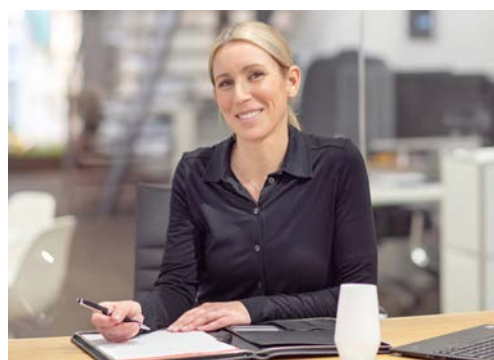
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



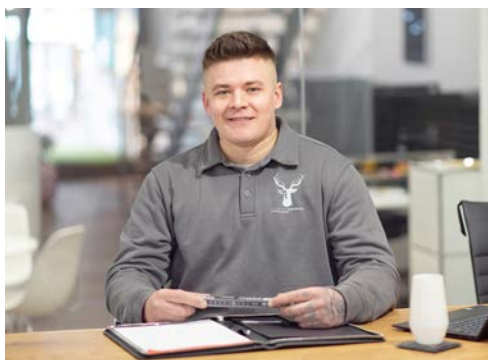
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



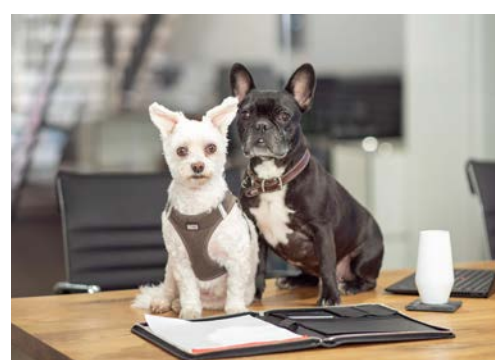
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH 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 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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

