

2-Familienhaus zu verkaufen

Schönes 2-Familienhaus mit
viel Potential und großem
Grundstück in bester Lage
von Lauchringen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
79761 Waldshut-Tiengen
www.schlatter-immobilien.de
Telefon: + 49 7751 929 90 50



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

360° IMMOBILIEN SERVICE

Mehr als nur ein Makler – aber warum? Neben den klassischen Maklertätigkeiten bieten wir zahlreiche weitere Dienstleistungen an. Bei einem Verkauf von gebrauchten Immobilien erstellen wir bspw. auf Basis unseres bautechnischen und ökonomischen Knowhows **individuelle Sanierungskonzepte**.

Hierfür wird die konkrete Immobilie im Detail geprüft und der bestehende **Instandhaltungstau** ermittelt. Es wird transparent aufgezeigt, welche Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren auf den neuen Eigentümer zukommen können. Wir unterscheiden dabei zwischen technisch notwendigen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Gaszentralheizung) und optionalen Maßnahmen (bspw. Ersatz einer alten Einbauküche). Sowohl die **Kaufpreisermittlung** als auch die notwendigen **Gesamtinvestitionskosten** sind dadurch für alle Beteiligten nachvollziehbar und **übersichtlich in unseren Exposés dargestellt**.

Durch unser starkes und regionales Netzwerk an Handwerkern können wir zudem **alle notwendigen Sanierungsmaßnahmen von der Planung bis zur Ausführung aus einer Hand anbieten**. Transparenz, Kostensicherheit und hohe Qualität bei der Ausführung stellen wir durch die notwendige Baubetreuung und Kontrolle unserer Subunternehmer sicher und sind für alle Themen stets der Hauptansprechpartner für unsere Auftraggeber.

INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 – 5
<hr/>	
Objektbeschreibung und Sanierungskonzept	6 – 7
<hr/>	
Bilder	8 – 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 – 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 – 19
<hr/>	



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Großzügiges und voll unterkellertes 2-Familienhaus mit großem Grundstück und viel Potential in bester Lage von Lauchringen



Separate und komplett getrennte Eingangsbereiche der beiden Einheiten im EG und OG



Offene und durchdachte Grundrissgestaltung mit einem direkten Bezug zur Außenanlage (überdachte Terrasse und Balkon, diverse Außensitzplätze und viel Fensterflächen)



EG mit Instandhaltungsstau (Sanierung notwendig) und OG sofort nutzbar (geringer Instandhaltungsstau)



EG leerstehend und OG gut vermietet; sowohl zur Refinanzierung der Kaufinvestition (Mieteinnahmen) als auch für einen Mehrgenerationenhaushalt (Eigenbedarf im OG) nutzbar



Großes Grundstück mit 2 separaten Hofplätzen, einer massiven PKW Garage, einem Carport und diversen Stellplätzen



Hohe Attraktivität der Gemeinde Lauchringen in der Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



2-Familienhaus mit **10,5 Zimmern** aus den Jahren **1979** (Erstellung EG) und **1991** (Aufstockung OG) in **massiver Ziegelsteinbauweise** sowie einem betonierten Kellergeschoss



Total ca. **256 m² Wohnfläche** (EG 120 m² und OG 136 m²) sowie ca. **125 m² Nutzfläche** (Keller und Garage) bei einer Grundstücksfläche von gesamt **1.066 m²**



Gaszentralheizung aus dem Jahr 1991 sowohl als **Fußbodenheizung** als auch mit **Radiatoren** in den Räumen ausgeführt



Neuwertige **Warmwasser-aufbereitung inkl. Enthärtungsanlage** aus dem Jahr 2012



Ein **Sanierungskonzept** mit technisch notwendigen sowie optionalen Sanierungsmaßnahmen liegt vor (inkl. Grobkostenschätzung)



Kaufpreis:
779.000€
zzgl. 3,57% Käuferprovision
inkl. 19% MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Schönes 2-Familienhaus mit viel Potential und großem Grundstück in bester Lage von Lauchringen.

Das zum Verkauf stehende 2-Familienhaus befindet sich in bester Lage von Lauchringen mit großzügigem Garten und einer durchdachten Grundrissgestaltung, mit viel Freiraum, sowohl innen, als auch außen.

Das ca. 1.066 m² große Grundstück ermöglicht eine Vielzahl an Nutzungsmöglichkeiten und hat mit einer Garage, einem Carport und zwei gepflasterten Hofplätzen ausreichend Parkmöglichkeiten. Der Garten wurde liebevoll angelegt und verfügt neben verschiedenen Gartenhäusern, einem Hühnerstall und einem schönen Baumbestand auch über einen hochwertig angelegten Koi-Teich.

Das in massiver Ziegelbauweise errichtete Objekt bietet viel Potential für die unterschiedlichsten Szenarien. Eine Familie mit viel Platzbedarf kann sich bspw. im Erdgeschoss ein neues zu Hause schaffen und die notwendigen Investitionskosten über eine langfristige Vermietung der großen Wohnung im Obergeschoss refinanzieren. Andererseits findet durch eine mögliche Eigenbedarfsanmeldung im Obergeschoss, auch ein Mehrgenerationenhaushalt seinen Platz.

Ursprünglich wurde das Objekt im Jahr 1979 als eingeschossiger Bungalow errichtet. Im Jahr 1991 wurde dann das 2. Obergeschoss, mit einem separaten Eingang und Treppenhaus auf der Gebäuderückseite, aufgestockt. Das vollunterkellerte Objekt wurde dabei mit 30 cm Außenwänden in Ziegelsteinbauweise und einem Walmdach mit Betonziegeln ausgeführt. Der Keller inkl. Geschossdecken ist komplett betoniert. Die Einheit im Obergeschoss (ca. 136 m²) hat den bautechnischen Standard aus dem Jahr 1991 und ist aktuell gut und langfristig vermietet. Die ursprüngliche Einheit im Erdgeschoss (ca. 120 m²) steht aktuell leer. Hier bedarf es einer großflächigen Sanierung (Wände, Böden, Decken, Badezimmer, Elektrounterverteilung, Küche und teilweise Fenster). Ein detailliertes Sanierungskonzept liegt diesem Exposé bei. Der vorhandene Instandhaltungsstau wurde dabei in der Preisgestaltung berücksichtigt.

Technisch können beide Einheiten sofort genutzt werden, wobei die Gaszentralheizung im Untergeschoss zeitnah ersetzt werden sollte. Das Objekt birgt zudem viel Potential im Hinblick auf eine nachhaltige Wertsteigerung, da die Kombination aus sehr guter Bausubstanz mit der großzügigen Wohnfläche und der überdurchschnittlichen Grundstücksgröße, so eigentlich nur noch selten in Lauchringen zu finden ist.

Bei diesem Objekt erhält der neue Eigentümer eine großzügige Immobilie mit einer durchdachten Architektur in absoluter Toplage. Viel Potential, mittlerer Instandhaltungsstau und eine Möglichkeit zur Refinanzierung durch die Vermietung der Einheit im Obergeschoss.



SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Haus allgemein			
Ersatz Gaszentralheizung inkl. Solarthermie		15.000 €	
Erneuerung Flachdach Garage		5.000 €	
Spülung Kanäle Ab- und Grauwasser		500 €	
Neugestaltung Gartenzaun mit Hecke		15.000 €	
Neuer Pflasterbelag Hof 1 und 2			15.000 €
Wohnung Erdgeschoss			
Erneuerung Bodenbeläge (Fliesen, Parkett, Vinyl o.ä.)	10.000 €		
Wände verputzen	14.000 €		
Abgehängte Spanndecke mit LED Spots	22.000 €		
Ersatz Fenster (3x aus Ursprungszustand)	2.000 €		
Erneuerung Badezimmer komplett	14.000 €		
Erneuerung Gäste WC komplett	6.000 €		
Neue Einbauküche	15.000 €		
Erneuerung Kaminofen Wohnbereich	8.000 €		
Erneuerung Elektrounterverteilung (inkl. FI-Schutz)	4.000 €		
Wohnung Obergeschoss			
Anstrich Wände und Decken	3.000 €		
Erneuerung Fußbodenbelag (Fliesen)			12.000 €
Erneuerung Küche		12.000 €	
Notwendig	44.000 €	20.500 €	0 €
Optional	54.000 €	27.000 €	27.000 €
Teilkosten	98.000 €	47.500 €	27.000 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)	172.500 €		

* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB's.

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. 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.

BILDER sagen mehr als 1.000 Worte



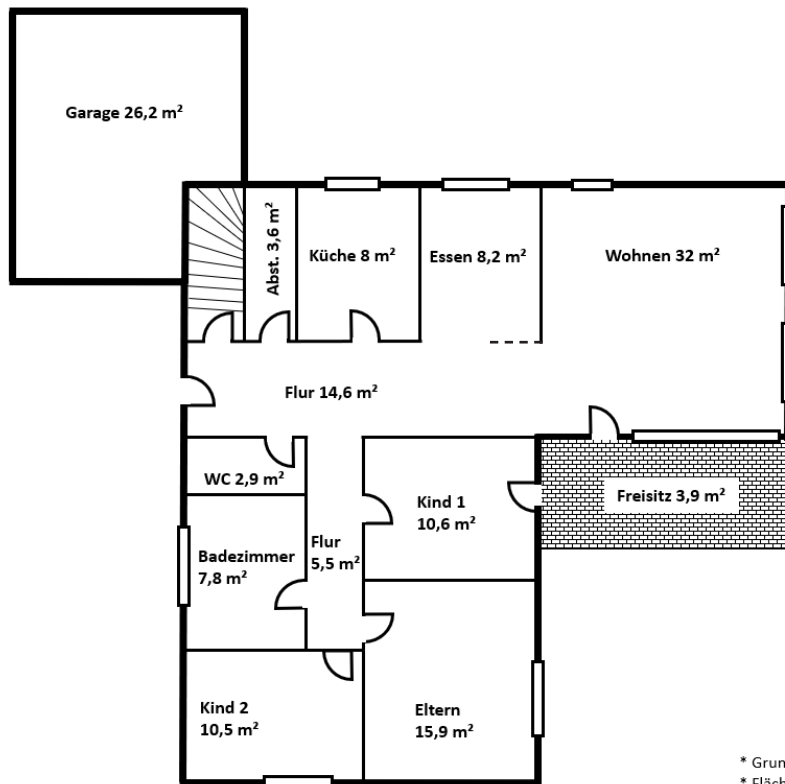












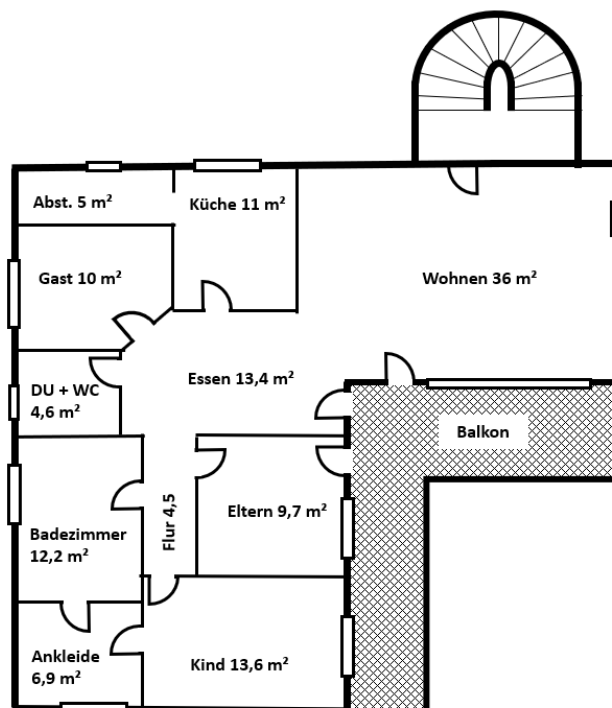
Erdgeschoss

Gesamtfläche ca. 120 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben
* Flächenangaben lt. Aufteilungsplan von 1992



Obergeschoss

Gesamtfläche ca. 136 m²



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

* Grundriss ist nicht Maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben
* Flächenangaben lt. Aufteilungsplan von 1992

Immobilienblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Außenwände	30 cm Ziegelsteine
Innenwände	12 cm Ziegelsteine
Kelleraußenwände	30 cm Beton
Kellerdecken	12 cm Beton
Kellertreppe	Beton
Dachkonstruktion	Holz, Walmdach (1991)
Dachdeckung	Betonziegel (1991)
Fenster	Doppeltverglast Kunststoff, Holz (3 Stück)
Rolläden	Kunststoff, Unterputzkästen
Haustechnik	
Zentralheizung	Gas
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren (EG/OG), Fußbodenheizung (OG)
Belüftung	Über die Fenster
Wasserenthärtungsanlage	Ja
Elektrounterverteilung	Dem Standard entsprechend
Frisch- und Abwasserleitung	Guss/Kunststoff, dem Standard entsprechend
Überwachungsanlagen	Alarmsicherung, veraltet
Teich	Mit Pumpensystem, veraltet
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	1979/1991
Anzahl Einheiten	2
Anzahl Zimmer	10,5
Wohnfläche gesamt	Ca. 256 m ²
Nutzfläche	Ca. 125 m ²
Wohnung EG	Ca. 120 m ²
Wohnung OG	Ca. 136 m ²
Grundstücksgröße	1.066 m ²
Miteigentumsanteil EG	5.186,56/10.000
Miteigentumsanteil OG	4.813,44/10.000
Teilungserklärung	Vorhanden
Garage	1 (EG zugeordnet)
Carport	1 (OG zugeordnet)
Rauchmelder	Vorhanden
Grundsteuer	491,67 €

WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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“).



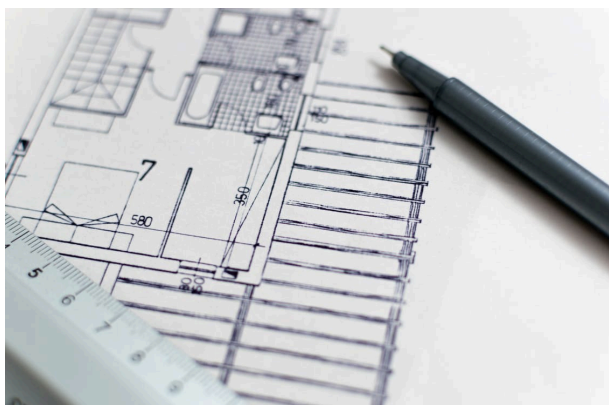
Professionelle Immobilien Bewertung

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 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.**



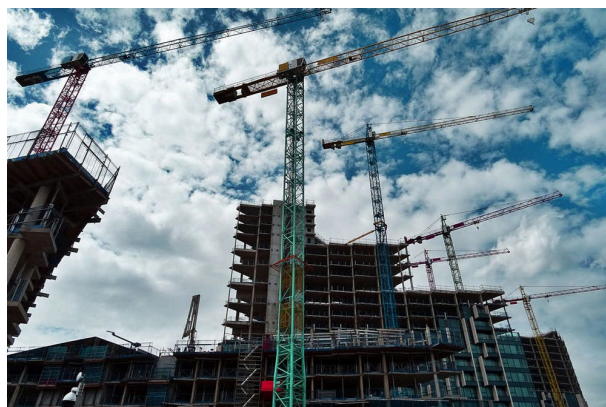
Verwaltung von Immobilien

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

SCHLATTER IMMOBILIEN UNSER PROFIL

Michael Schlatter hat zunächst Immobilientechnik und Immobilienwirtschaft an der Universität Stuttgart mit den Schwerpunkten Bauphysik, Baubetriebslehre sowie Immobilienbewertung studiert. Anschliessend hat sich der junge Diplom-Wirtschaftsingenieur der Beratungsfirma Valteq GmbH als Consultant in den Bereichen Technische Due Diligence Prüfung, Projektmanagement und Immobilienprojektentwicklung angeschlossen.

Nach zwei Jahren verlegte Michael Schlatter seinen beruflichen Schwerpunkt in die Schweiz und begann im Real Estate und Facility Management Consulting bei der RESO Partners AG in Zürich. Nach mehr als zwei erfolgreichen Jahren bei der RESO Partners AG hat sich Michael Schlatter dazu entschlossen ein Stellenangebot in der Geschäftsleitung der Abt. Betrieb der ETH Zürich anzunehmen. 2018 gründete Michael Schlatter die OS Real Estate GbR mit dem Sitz in Klettgau Deutschland. Die Schwerpunkte der Firma lagen dabei auf der klassischen Vermarktung und Vermittlung von Immobilien sowie auf der Beratung von Bauherren und Investoren. Aufgrund der starken Nachfrage und des ständig wachsenden Auftragsvolumens in den Regionen Waldshut-Tiengen, Hochrhein und Hochschwarzwald, hat sich Michael Schlatter 2019 dazu entschieden, die OS Real Estate GbR aufzulösen und mit der Schlatter Immobilien GmbH und seinen innovativen und professionellen Mitarbeitern den nächsten Schritt zu gehen.

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"

Die Schlatter Immobilien GmbH soll dabei für einen verlässlichen und professionellen Partner im Bereich des klassischen Maklergeschäfts sowie in den Bereichen Verwaltung von Gewerbeimmobilien, Bauprojektmanagement und Immobilien Projektentwicklung stehen. Dieses ganzheitliche Immobilienbüro mit Sitz in der Amthausstraße in Waldshut hat sich hohe Ziele gesteckt und möchte zukünftig sowohl für private Verkäufer und Vermieter als auch für Immobilien Profis die erste Adresse am Hochrhein werden. Kurzum, Schlatter Immobilien - spürbar anders!"



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



DAVIDE ROSATO
IMMOBILIENMAKLER - MARKETING



SARAH SCHLATTER
MARKETING UND BACKOFFICE



DANIEL BLUHM
BAULEITUNG UND HAUSWARTUNG

"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 3,57 % inkl. MwSt. von 19 % aus dem Kaufpreis und bei Miete 1,19 Monats (netto-) Kaltmieten inkl. 19 % MwSt. 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.

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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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 Sanierungskonzept 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 Berichtverfasser 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 Sanierungskonzepten 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



Amthausstr. 3
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

