

Freundliche
4,5-Zi. Maisonettewohnung
in schöner Lage von
Laufenburg Grunholz
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
Objektbeschreibung	6 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

- ✓ Freundliche 4,5 Zimmer Maisonettewohnung mit ca. 95 m² Wohnfläche sowie 2 schönen und vollständig überdachten Balkonen
- ✓ Ausgezeichnete Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie mit großzügiger Gartenanlage zur gemeinschaftlichen Nutzung
- ✓ Angenehmes Raumklima durch einen Schwedenofen im Wohnzimmer sowie einer Holzbalkendecke in der gesamten Wohnung
- ✓ 1/3 Miteigentumsanteil an einem angrenzenden Flurstück zur Erweiterung einer individuellen Gartenfläche
- ✓ Sehr ruhige und idyllische Wohngegend mit Blick auf ein harmonisches Landschaftsbild
- ✓ 2x PKW-Tiefgaragenstellplatz sowie 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher
- ✓ Hohe Attraktivität der Gemeinde Laufenburg in Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Maisonettewohnung in einem Mehrfamilienhaus (6 Einheiten) aus dem Jahr 1991 in **Massivbauweise** errichtet



Gesamtwohnfläche von **ca. 95m²** auf 2 Ebenen; Verteilt auf **4,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC und 2 Balkone** mit traumhafter Aussicht



2 PKW-Tiefgaragenstellplätze sowie **1 Kelleranteil**; zusätzlicher **Gartenanteil** zur individuellen Nutzung



Wohnung kann nach Absprache bezogen werden; **sehr geringer Instandhaltungsstau**



Gaszentralheizung aus dem Jahr 1991 mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung** sowie ein **Schwedenofen** im Wohnzimmer



Kaufpreis: 335.000 €
zzgl. **15.000 €** je TG-Stellplatz
zzgl. 2,5 % Käuferprovision
zzgl. 19 % MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Freundliche 4,5 Zimmer Maisonettewohnung in schöner Lage von Laufenburg Grunholz zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 4,5 Zimmer Wohnung mit einer tollen Galeriefläche und einem wundervollen Weitblick ins Grüne, befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Familienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Lage von Laufenburg Grunholz.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. OG des Gebäudes und ist über ein paar wenige Treppenstufen direkt vom Haupteingang aus zu erreichen. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze sowie ein Anteil an einem weiteren Flurstück zur separaten Gartennutzung.

Diese praktisch angeordnete 4,5 Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 95 m² ein großzügiges Wohngefühl über 2 Ebenen. Über den zentralen Eingangsbereich gelangt man in das Wohn- und Esszimmer der Wohnung sowie das Gäste-WC. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch eine sehr hohe Deckenhöhe mit offenem Galeriebereich sowie einer vollflächigen Verglasung im vorderen Bereich. Der zentral angelegte Schwedenofen ist dabei ein besonderer Blickfang und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Vom Wohnzimmer aus, welches sicherlich das Herzstück dieser Wohnung darstellt, gelangt man auf einen der beiden großzügigen Balkone mit Blick in die Natur. Die Küche, welche direkt an diesen Raum anschließt, besticht durch eine moderne Materialisierung und wurde erst kürzlich neu eingebaut.

Über einen weiterführenden Flur vom Essbereich aus gelangt man in den von Gästen geschickt abgetrennten privaten Bereich der Wohnung. Hier befinden sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz und vermitteln durch eine geschickte Anordnung ein großzügiges Wohngefühl.

Über eine elegante Holzwendeltreppe vom Wohnzimmer aus ist die Galerie der Wohnung zu erreichen. Ein offener Sichtdachstuhl mit einer naturbelassenen Holzbalkendecke verleiht dieser Ebene seine Gemütlichkeit. Hier befindet sich ein weiteres Zimmer als Studio sowie ein nach Westen ausgerichteter Balkon. Die hier indirekt integrierten Leuchtmittel vermitteln zusätzlich einen angenehmen Wohlfühlcharakter.

Die gesamte Wohnung beeindruckt insbesondere durch ihre großzügige Deckenhöhe sowie hellen Räumlichkeiten und einem schönen Galeriebereich. Die Wohnung ist in einem guten und gepflegten Zustand.



OBJEKT BESCHREIBUNG

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem sehr guten Zustand und wird von der Hausverwaltung stetig auf dem neusten Stand gehalten. Beheizt wird das Objekt über Radiatoren, die mit einer Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung betrieben werden. Zusätzlich sorgt der hochwertige Schwedenofen im Wohnzimmer für eine angenehme und wohlige Wärme in der Wohnung.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine stilvolle Eigentumswohnung in familienfreundlicher Lage von Laufenburg Grunholz. Das gepflegte Gesamtobjekt mit herrlichem Gartenanteil überzeugt sofort und lässt keine Wünsche offen. Insbesondere der Ausblick und der direkte Bezug zur Natur verleihen dieser Eigentumswohnung ihren besonderen Charme. Perfekt als eigengenutztes Objekt oder als Kapitalanlage.



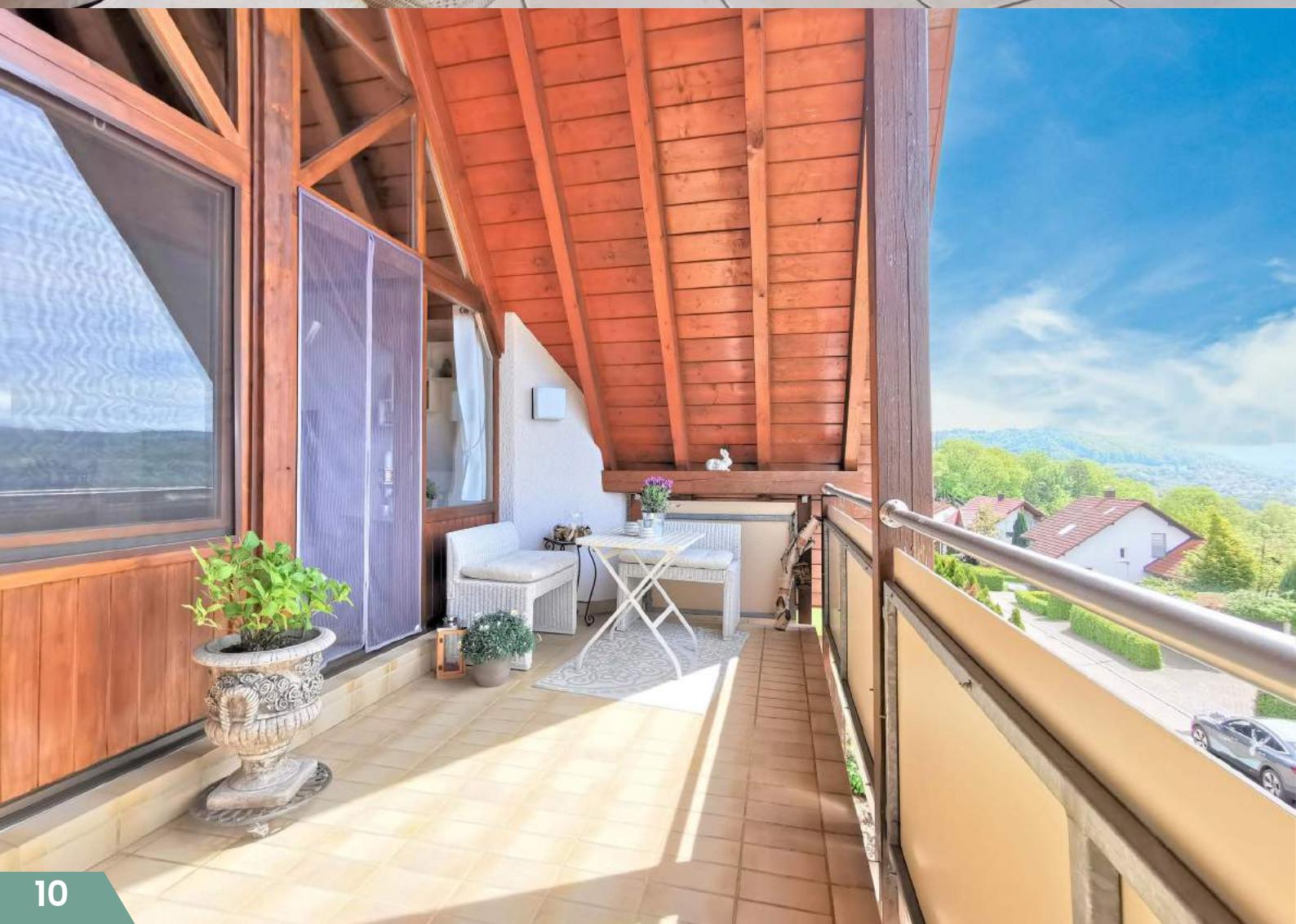
LAGE BESCHREIBUNG

Laufenburg – die Kleinstadt am Hochrhein!

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Laufenburg direkt an der Schweizer Grenze. Mit knapp 510 Einwohnern gehört Grundholz als Ortsteil der Gemeinde Laufenburg mit 8.600 Einwohner zum Landkreis Waldshut. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger sehr attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige und ländliche Lage von Grundholz in der herrlichen Natur zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Autominuten in den Nachbarorten erreichbar. Eine Grundschule befindet sich ebenfalls nur 10 Autominuten entfernt.













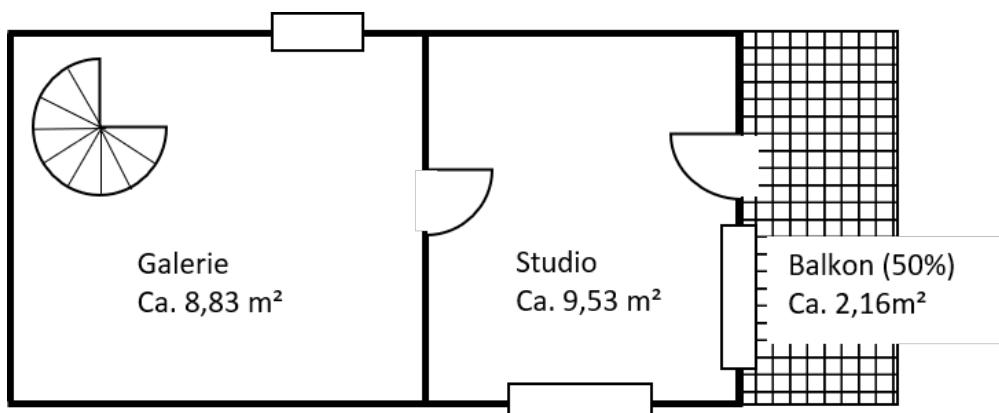
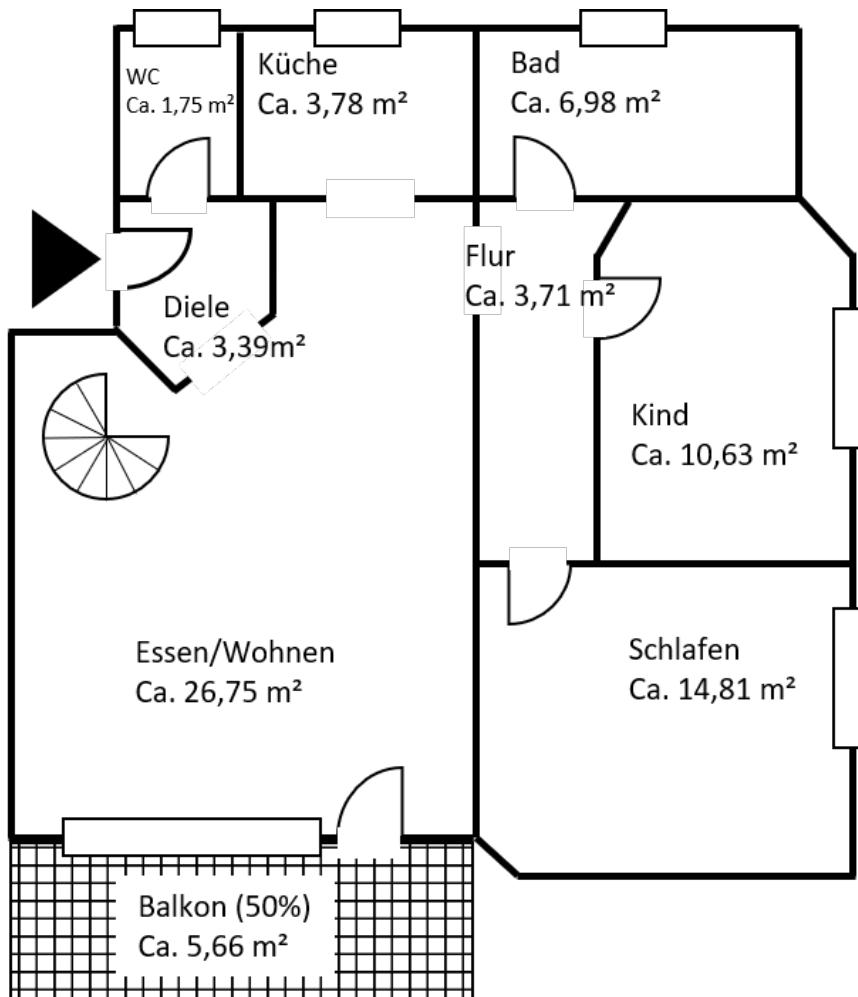








GRUNDRISS



* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben
* Ansatz der Wohnfläche für die Balkone beträgt 50 %

Immobilien Datenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holz 2-fach verglast
Rolläden	Vorhänge zur Verdunklung
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1991
Wohneinheiten	6
Anzahl Zimmer	4,5 (3 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer mit offenem Galeriebereich)
Wohnfläche gesamt	Ca. 95 m ²
Nutzfläche	2x Tiefgaragenstellplatz, 1x Keller- raum sowie 1/3 Gartenanteil
Garage	2 (separates Grundbuch)
Miteigentumsanteile	161,18/1.000 (Wohnung) 11,32/1.000 (pro Tiefgaragenstellplatz)
Hausgeld p.M.	340 € (davon Rücklagen 26,60 €)

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, DIPLO.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO

LEITER VERTRIEB & MARKETING



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER, DIPLO.-BAU -ING.



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



SIMON JENKE

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES

“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 2,5 % zzgl. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher 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. 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 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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

