

Eigentumswohnung zu verkaufen

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](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
Bilder	8 – 17
Grundriss & Immobiliendatenblatt	18 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22 – 23





## HIGHLIGHTS



Freundliche 4,5 Zimmer  
Maisonettewohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup>  
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)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



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



Gesamtwohnfläche von **ca. 95m<sup>2</sup>** 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 Instandhaltungssatz**



**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 Garten-nutzung.

Diese praktisch angeordnete 4,5 Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 95 m<sup>2</sup> 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 Grundholz. 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.

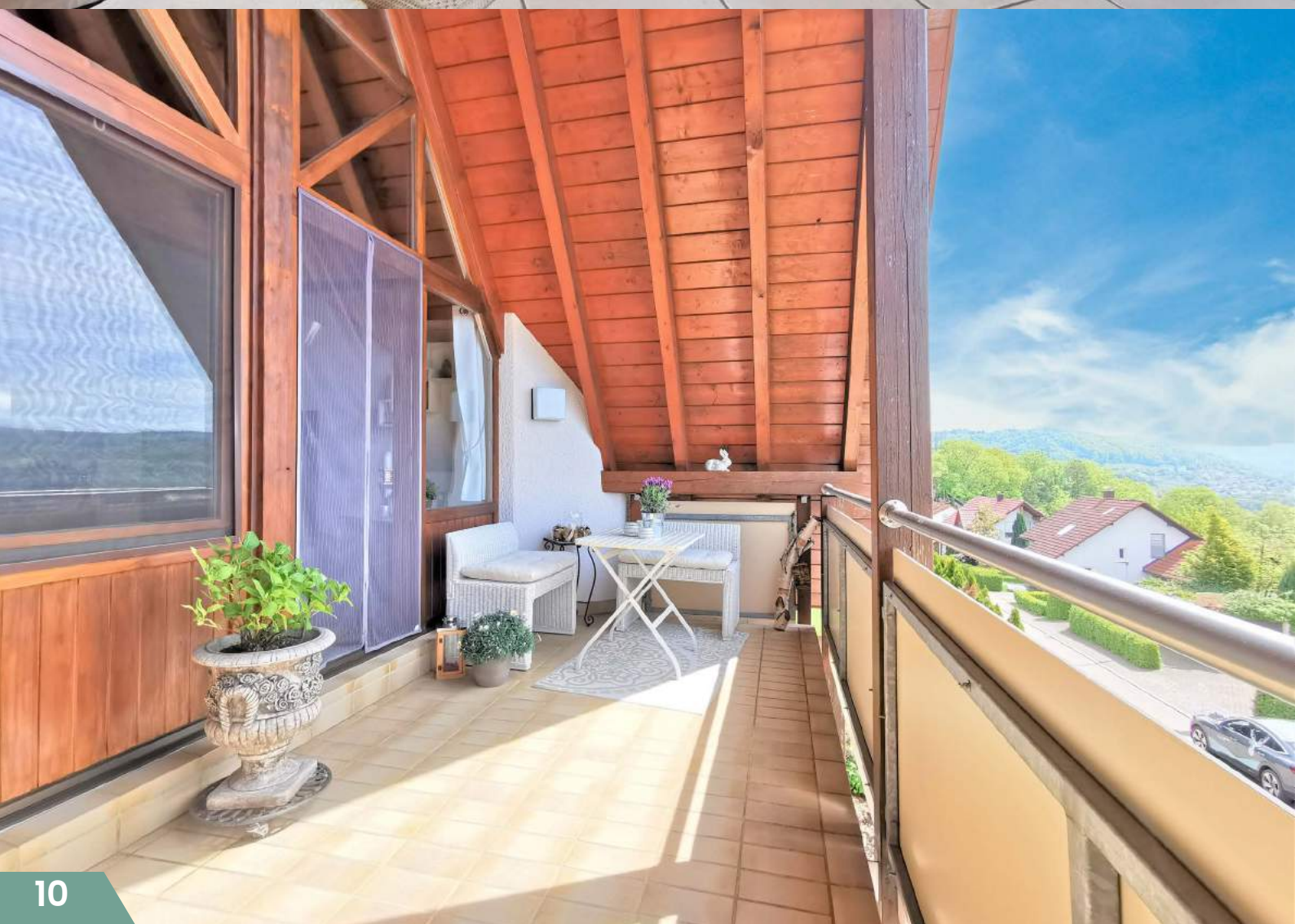


































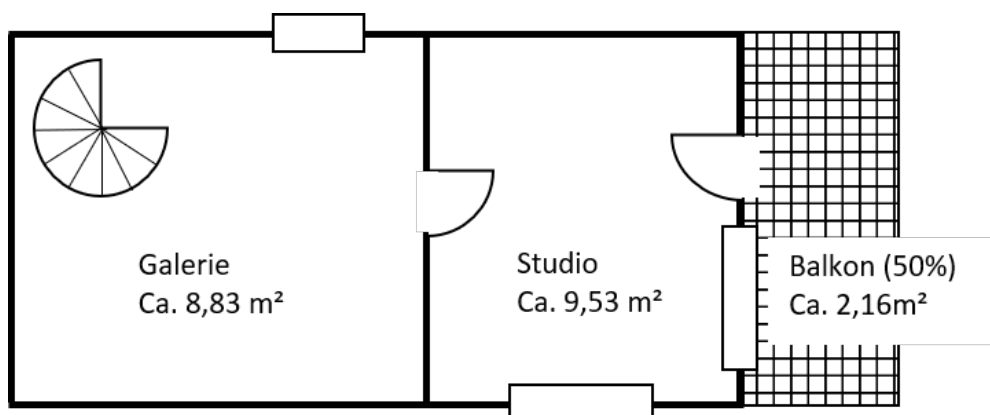
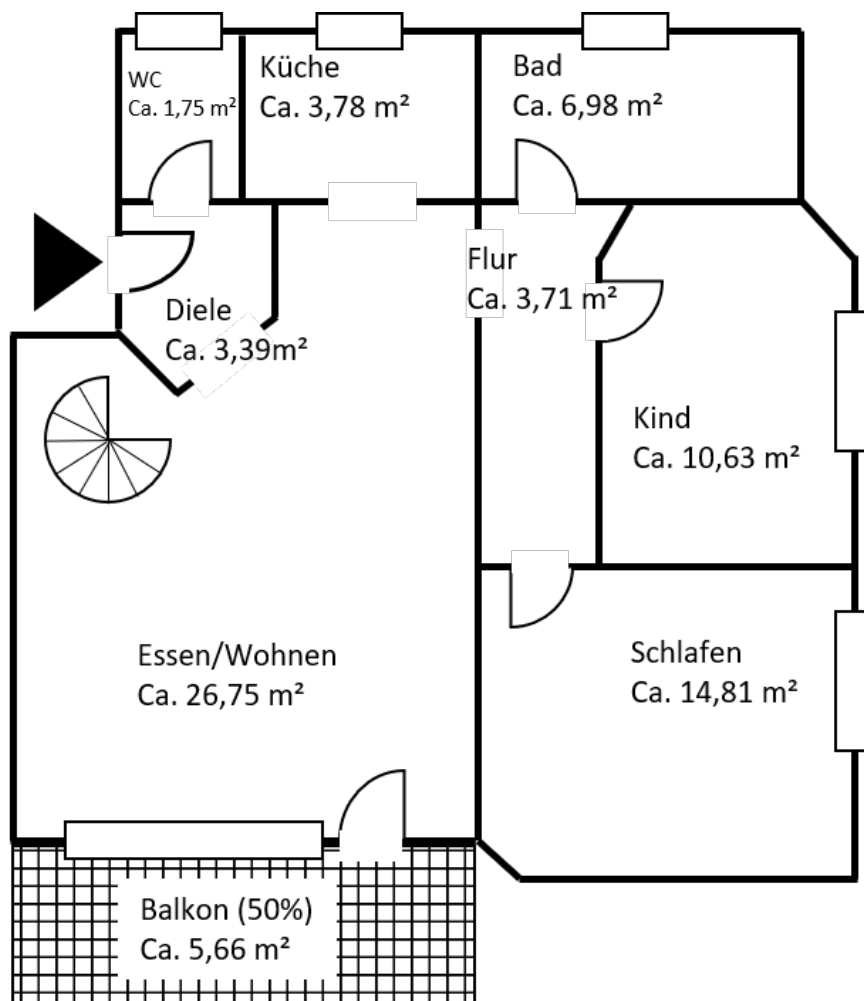








# GRUNDRISS



\* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

\* Ansatz der Wohnfläche für die Balkone beträgt 50 %



# Immobilienblat

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
Elektronterverteilung	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 m²
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 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 & MARKETING



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING & BACKOFFICE



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER, DIPL.-BAU -ING.



**MARTIN COUSY**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**SIMON JENKE**

BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

