Eigentumswohnung zu verkaufen

Repräsentative 3,5-Zi.

Eigentumswohnung 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
Immobiliendatenblatt	7
Bilder	8 - 14
Grundriss und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16-17
Über uns / AGB´s	18-20

HIGHLIGHTS

- Gepflegte und großzügige 3,5-Zimmer Eigentumswohnung aus dem Jahr 1993 mit schönem Südbalkon
- Instandhaltungsarbeiten wurden fortlaufend durchgeführt; ansprechende Materialisierung in der gesamten Wohnung
- Ausgezeichneter Grundriss mit einer Wohnfläche von ca. 102 m²
- 1 Kellerraum sowie 1 abschließbare Einzelgarage mit Sondernutzungsrecht; Weitere PKW-Stellplätze vor dem Objekt vorhanden
- Haustechnik basierend auf einer Gas-zentralheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnflächen
- Viele Nutzungsmöglichkeiten - sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet; Wohnung kann zeitnah bezogen werden
- Hohe Attraktivität der Gemeinde Laufenburg in Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbaute **3,5-Zimmer Wohnung im 1. OG** mit einem modernen Wohngefühl aus dem Jahr **1993**

Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 102 m²** verteilt auf 3,5-Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC sowie **1 Balkon**

Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet

1 Kellerraum sowie **1 abschließbare Einzelgarage** mit **elektr. Sektionaltor;** zusätzliche Besucher Parkplätze vor dem Gebäude vorhanden

Kaufpreis: 285.000 € inkl. Garage
zzgl. 2,98 % Käuferprovision
inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Repräsentative 3,5-Zimmer Eigentumswohnung in schöner Lage von Laufenburg-Grunholz zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende 3,5-Zimmer Wohnung mit einer schönen und großzügigen Wohnfläche 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 einen kurzen Treppenaufstieg von außen über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch eine PKW-Einzelgarage mit einem neuen und voll elektrischen Sektionaltor.

Diese praktisch angeordnete 3,5-Zimmer Eigentumswohnung bietet auf ca. 102 m² ein geräumiges Wohngefühl. Über den zentralen Flur gelangt man in jedes Zimmer der Wohnung. Durch die geschickte Anordnung der Räumlichkeiten überzeugt die Wohnung bereits beim Eintreten. Die Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und verfügt über einen stilvoll angeordneten Thekenbereich und bietet dadurch ausreichend Platz. Das Wohn- und Esszimmer besticht mit ausreichend Tageslicht durch optimal angeordnete Fensterflächen. Eine offene Anordnung hin zum Essbereich, welcher auf einer leichten Erhöhung stilvoll und hochwertig errichtet wurde, verleiht ein modernes Raumgefühl. Zudem gelangt man vom Wohnzimmer aus auf den schönen und sehr großen Südbalkon mit Weitblick in die Natur.

Über den weiterführenden Flur gelangt man in den von Gästen geschickt abgetrennten privaten Bereich der Wohnung. Hier befindet sich das Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie das Badezimmer. Die Räumlichkeiten sind ausreichend dimensioniert und lassen sich durch Unterputzrollläden vollständig verdunkeln. Das Badezimmer überzeugt mit einer Dusche sowie mit einer Badewanne. Ein zusätzliches Gäste-WC im Eingangsbereich sowie ein Abstellraum runden das Platzangebot dieser Wohnung ab.

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem sehr guten Zustand und wird von der Hausverwaltung stetig auf dem neusten Stand gehalten. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung, welche mit Radiatoren in der Wohnung ausgeführt ist.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine stilvolle Eigentumswohnung in familienfreundlicher Lage von Laufenburg-Grunholz. Der Südbalkon mit herrlichem Ausblick und einem direkten Bezug zur Natur verleiht dieser Eigentumswohnung ihren besonderen Charme. Perfekt zur attraktiven Eigennutzung oder als lukrative Kapitalanlage.

IMMOBILIEN
DATENBLATT

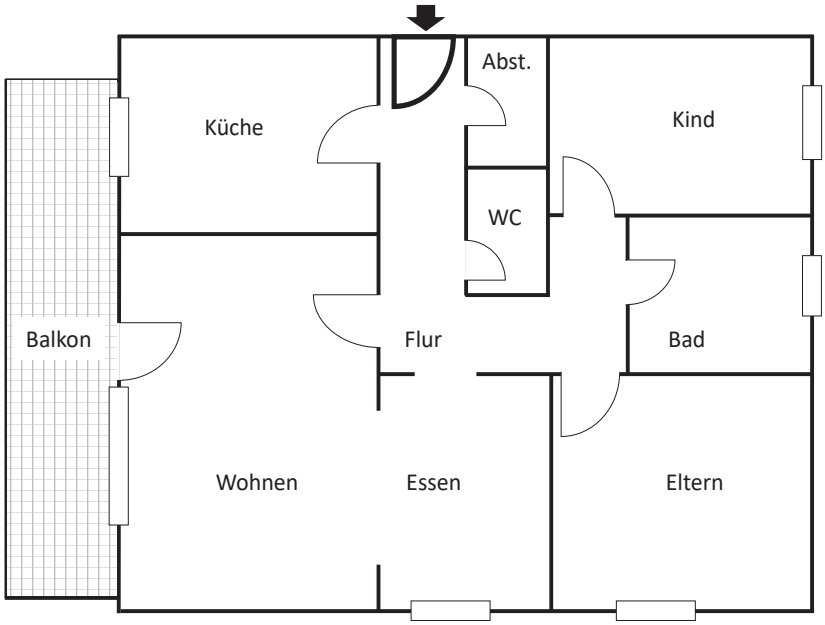
Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster 2-fach verglast
Rollläden	Unterputzrollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Heizart	Radiatoren in jedem Raum
Generelles	
Baujahr	1993
Anzahl Einheiten gesamt	6 Wohneinheiten
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Balkon
Miteigentumsanteile Wohnung	174,38/ 1.000
Nutzfläche	1 Kellerabteil und 1 Garage mit Sondernutzungsrecht
Parkplatz	PKW Stellplatz vor der Garage möglich
Wohnfläche	Ca. 102 m²
Hausgeld	340 € p. M.
Grundsteuer	Ca. 181 € p.a.

Kuschel

Das Knie
The Knee Joint
Die Wirbelsäule

TANDI
CLASSIC

GRUNDRISS



- Wohnen: ca. 24,98 m²
- Eltern: ca. 15,85 m²
- Küche: ca. 12,36 m²
- Kind: ca. 11,76 m²
- Essen: ca. 10,12 m²
- Bad: ca. 6,98 m²
- WC: ca. 2,26 m²
- Flur: ca. 11,93 m²
- Abst.: ca. 2,37 m²
- Balkon: ca. 7 m² (1/2)

Gesamt: ca. 104,72 (abzgl. 3% Putz)

* Grundriss nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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.

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

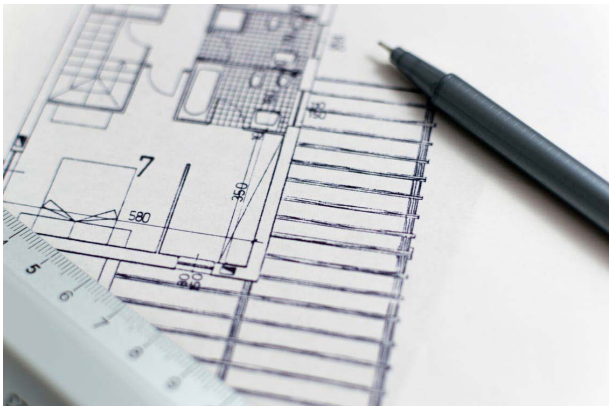
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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 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 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. 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 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 KONTAKTAUFNAHME

Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS