

Eigentumswohnung zu verkaufen

Altersgerecht wohnen -
Neuwertige 3 Zimmer
Wohnung in Lauchringen
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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 14
Grundriss und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16–17
Über uns / AGB's	18–20



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Traumhafte Wohnung aus dem Jahr 2018 mit eigener Gartenfläche und einer großen Terrasse im Neubaugebiet Riedpark in Lauchringen



3-Zimmer Eigentumswohnung mit Potential im Bereich der Gartengestaltung und einer Gesamtwohnfläche von 97 m²



Barrierefreiheit durch eine großzügige bodengleiche Dusche sowie bester Lage im Erdgeschoss



Hochwertige und bodentiefe Verglasung in der gesamten Wohnung sowie die offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl



Haustechnik basierend auf einer zentralen Holzpellettheizung ausgeführt als Fußbodenheizung in den Wohnflächen



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet. Die Rendite der aktuell vermieteten Wohnung kann nachhaltig optimiert werden



Lauchringen als eine der dynamischsten Gemeinden am Hochrhein bietet eine hervorragende Infrastruktur für alle Altersgruppen

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute und barrierefreie
3-Zimmer Erdgeschosswohnung
mit einem modernen Wohngefühl
aus dem Jahr **2018**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche**
von **ca. 97 m²** verteilt auf 3 Zimmer,
1 offene Küche, 1 Badezimmer,
1 WC, **1 Terrasse** sowie **2 PKW-**
Tiefgaragenstellplätze



Haustechnik basierend auf einer
Holzpelletheizung mit Fußbodenheizung
in der Wohnung; **Personenaufzug** für das
gesamte Objekt



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für
Kapitalanleger geeignet;
Die Wohnung ist aktuell vermietet



Harmonische Hausgemeinschaft mit
professioneller Hausverwaltung und
Hausmeister- sowie Reinigungsdienst;
sehr gepflegtes Gesamtobjekt



Kaufpreis: 440.000 €
optional 17.500 € je PKW-
Tiefgaragenstellplatz
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Altersgerecht wohnen – Neuwertige 3 Zimmer Wohnung in Lauchringen zu verkaufen.

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Lage von Lauchringen im Erdgeschoss einer neuwertigen und sehr gepflegten Wohnanlage. Diese Wohnung lässt keine Wünsche offen und ist eine dieser seltenen Gelegenheiten auf Ihre Traumimmobilie.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 2018 errichtet und verfügt über insgesamt 8 Wohneinheiten. Die tolle und sehr harmonische Eigentümergemeinschaft sowie die professionelle Hausverwaltung bilden die Basis für einen nachhaltigen Werterhalt dieser Immobilie.

Die zum Verkauf stehende 3-Zimmer Erdgeschosswohnung ist barrierefrei ausgeführt und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 97 m². Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch zwei PKW-Tiefgaragenstellplätze sowie eine 55 m² große Garten- und Terrassenfläche mit Sondernutzungsrecht.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer tollen und sehr effizienten Grundrissgestaltung inkl. bodentiefen Fensterflächen sehr hell und freundlich. Über den Eingangsbereich inkl. Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss gelangt man in die offene Küche mit Essbereich. Der Essbereich ist mit einer sehr eleganten Einbauküche sowie besten Elektrogeräten ausgestattet. Direkt an die Küche schließt das Wohnzimmer an, welches mit einem Zugang zur Terrasse sicherlich das Zentrum dieser Wohnung bildet. Die hier angeordneten bodentiefen Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und einen hervorragenden Bezug zur Außenanlage. Der elegante Bodenbelag verleiht in Kontrast zu der weißen Küche dem Innenraum einen exklusiven Charme. Die beiden Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer sind über den zentralen Flur vom Eingangsbereich aus zu erreichen. Hierdurch erfolgt eine logische Trennung zwischen dem Bereich für Gäste und Freunde sowie für den privaten Bereich. Die hier im Flur großzügige integrierte Nische ist perfekt für einen Einbauschränk mit Garderobennutzung geeignet.

Vom Hauptschlafzimmer aus besteht ein weiterer Zugang zur Außenanlage. Hier besteht eine sehr durchdachte Möglichkeit, die Wohnung um eine weitere Terrasse auf dem eigenen Gartengrundstück zu erweitern. Das großzügige Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen Dusche sowie hochwertigen und modernen Materialien.

Technisch ist diese Wohnung auf dem neusten Stand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Fußbodenheizung. Dadurch entsteht eine angenehme Behaglichkeit bei gleichzeitiger Möblierungsfreiheit ohne störende Heizkörper.

Unser Fazit: Einziehen & Wohlfühlen. Das Ambiente dieser traumhaften Wohnung wird durch ein perfektes Zusammenspiel an Materialien und Farben unterstrichen. Dezentle Farben als Akzent zu den weißen Wänden schaffen ein hochwertiges Wohngefühl.



Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Kunststofffenster 3-fach-Isolierverglasung
Rollläden	Abdunklungsraffstoren in allen Räumen; im Wohnbereich elektrisch angetrieben
Haustechnik	
Heizung	Holzpellets
Heizart	Fußbodenheizung
Aufzugsanlage	Ja (Personenaufzug)
Generelles	
Baujahr	2018
Anzahl Einheiten gesamt	8 Wohneinheiten
Anzahl Zimmer	3 Zimmer, Küche, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Terrassen sowie Gartenfläche
Miteigentumsanteile Wohnung	228 / 10.000
Miteigentumsanteile Tiefgarage	1x 36 / 10.000 TG-Stellplatz; 1x 44 / 10.000 TG-Stellplatz
Nutzfläche	Kellerraum
Parkplatz	2x Tiefgaragenstellplatz
Hausgeld	237,00 € Davon ca. 37,00 € Erhaltungsrücklagen pro Monat
Wohnfläche gesamt	Ca. 97 m²







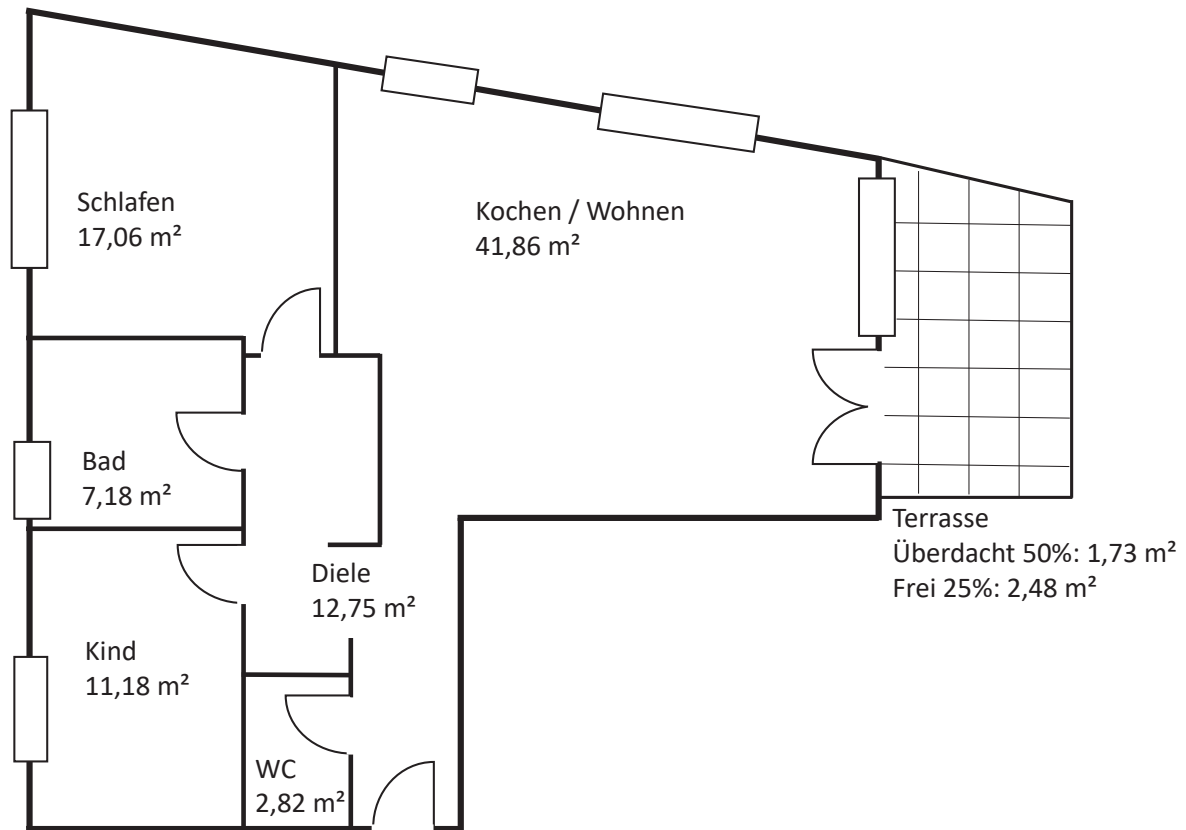












* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.

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. Das Objekt befindet sich im Ortskern von Oberlauchringen, in direkter Nähe zum Marktplatz mit einem Kindergarten und einer Grundschule in fußläufiger Distanz. 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.

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.



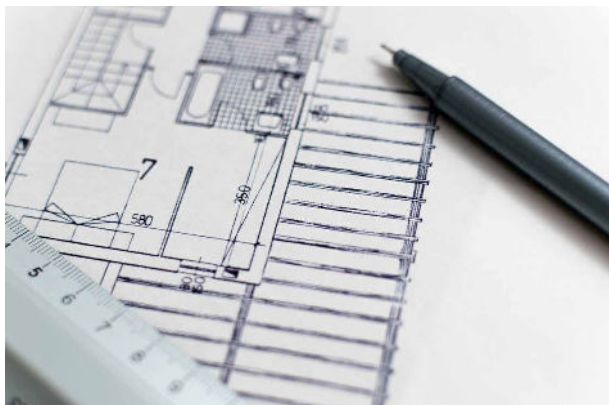
Facility Management Beratung

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“).



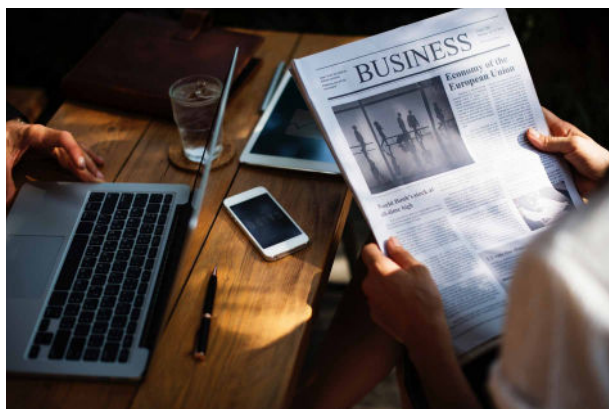
Finanzierungsvermittlung

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.**



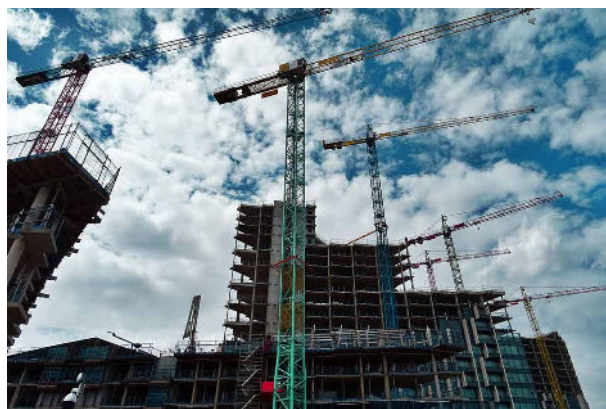
Verwaltung von Immobilien

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

“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 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

