

3-Familienhaus zu verkaufen



Solides 3-Familienhaus mit
schönem Grundstück und
Ausbaupotenzial 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 - 7
Grundriss	7 - 8
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt und Lagebeschreibung	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns & AGB's	18 - 19



HIGHLIGHTS



Großzügiges 3-Familienhaus mit einem schönen Grundstück mit viel Platz und diversen Freizeitflächen



Ansprechende Grundrissgestaltung der einzelnen Wohneinheiten



Großzügige Wohnflächen verteilt auf 3 Ebenen: EG 4 Zi. Wohnung; OG 4 Zi. Wohnung; DG 3 Zi. Wohnung



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Werterhaltung der gesamten Immobilie



Individuelle Nutzungsmöglichkeiten; als großzügiges Dreifamilienhaus oder als Mehrgenerationenhaus geeignet



Ruhiges und familiäres Wohnumfeld in bevorzugter Lage von Oberlauchringen; Bahnhof in fußläufiger Nähe



Flughafen Zürich/Basel ist mit dem PKW in 50 -60 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes 3-Familienhaus aus dem Jahr 1965 mit einer **Grundstücksfläche** von **ca. 880 m²**



Insgesamt 3 Stockwerke mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 252 m²**;
EG + OG mit ca. 94,39 m²
DG mit ca. 63,22 m²



Instandhaltungstau im Bereich der Oberflächen; teilweise erneuerte PVC-Fenster 2-fach verglast im Bereich der Bäder; **Ölzentralheizung aus 2004** mit Radiatoren und **zentraler Warmwasseraufbereitung**



Gute **Parkplatzsituation** durch **2 PKW-Garagen** und einen großen Hofplatz



Diverse Möglichkeiten zur weiteren und nachhaltigen **Steigerung der Gesamtimmobilie**; Perfekt als **Mehrgenerationenhaus** nutzbar oder auch als **Kapitalanlage** zur langfristigen Vermietung



Kaufpreis: 509.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Solides 3-Familienhaus mit schönem Grundstück und Ausbaupotenzial in Lauchringen zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende Immobilie liegt in einer bevorzugten und ruhigen Wohngegend von Lauchringen und bietet dem neuen Eigentümer neben einem schönen Grundstück mit diversen Freizeitflächen, auch eine perfekte Raumaufteilung über 3 Stockwerke. Das 3-Familienhaus ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine große Nutzerschicht geeignet – ob Mehrgenerationenhaus oder für die Vermietung einer oder mehreren Etagen zur Refinanzierung des Eigenheims – hier ist vieles möglich.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1965 in Massivbauweise mit klassischem Mauerziegel errichtet. Über den Haupteingang gelangt man in das Treppenhaus, über welches alle Ebenen miteinander verbunden sind. Aktuell wird die Immobilie als eigengenutztes Objekt mit 2 abgeschlossenen Wohneinheiten im EG und OG genutzt. Dabei sind die Grundrisse im EG und OG baugleich.

In den beiden ca. 94 m² großen Wohnungen befinden sich insgesamt je 4 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer sowie 1 Balkon. Die Küche ist mit einem Essbereich großzügig ausgelegt. Neben einem Wohnzimmer stellen zudem ein Hauptschlafzimmer sowie 2 Kinderzimmer ausreichend Platz für eine mehrköpfige Familie bereit. Vom Wohn- sowie Schlafzimmer aus gelangt man auf den Balkon. Jede Wohneinheit verfügt über ein Badezimmer sowie eine separate Gästetoilette.

Das Dachgeschoss der Immobilie ist vollständig ausgebaut und verfügt über eine Wohneinheit mit insgesamt ca. 63,22 m² Wohnfläche.

Das Kellergeschoss des Objektes bietet mit einer Waschküche sowie einem Trockenraum und drei weiteren großen Kellerräumen weitere Staumöglichkeiten.

Das großzügige Grundstück überzeugt mit einer nach Süden ausgerichteten Gartenfläche und bietet zusätzliche Freizeitflächen. Durch eine entsprechende Aufteilung ließe sich für jede Wohnung einen eigenen Außenbereich zuordnen.

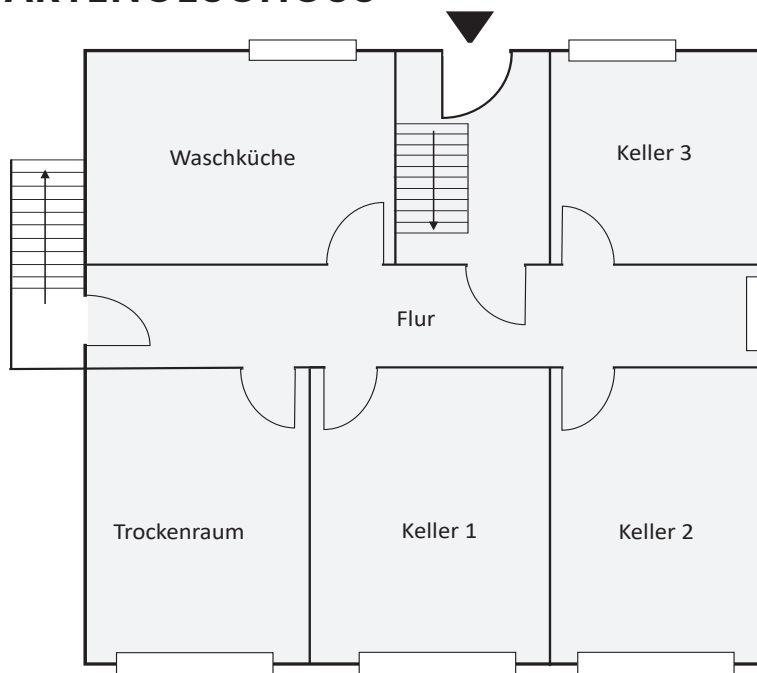


OBJEKT BESCHREIBUNG & GRUNDRISS

Technisch befindet sich das Objekt in einem ordentlichen Zustand. Die Materialisierung sowie die Haustechnik dieser Immobilie befindet sich aktuell in einem dem Baujahr entsprechendem Zustand und bedürfen einer Sanierung, welche in der Preisfindung dieses Objektes bereits berücksichtigt wurde. Beheizt wird die Immobilie über eine Ölzentralheizung aus 2004 mit Radiatoren und zentraler Warmwasseraufbereitung.

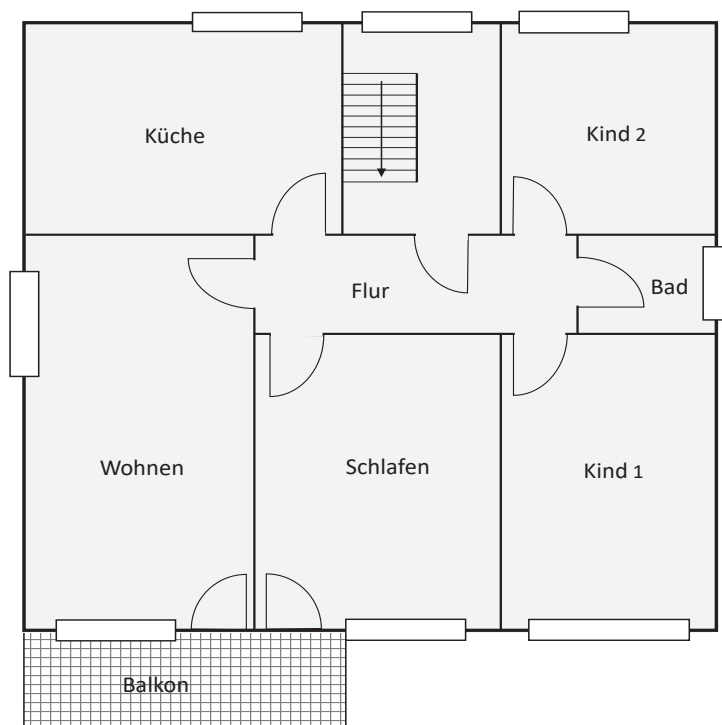
Unser Fazit zu diesem Objekt: Eine solide Immobilie mit viel Potenzial. Ob als eigengenutzte Immobilie, als Mehrgenerationenhaus oder als Investmentobjekt – hier ist vieles denkbar. Perfekt für eine Vielzahl von Nutzern geeignet.

GARTENGESCHOSS



Trockenraum	ca. 15,94 m ²
Keller 1	ca. 16,22 m ²
Keller 2	ca. 14,23 m ²
Keller 3	ca. 09,27 m ²
Waschküche	ca. 14,75 m ²
Flur	ca. 18,11 m ²
Gesamt	ca. 88,52 m²

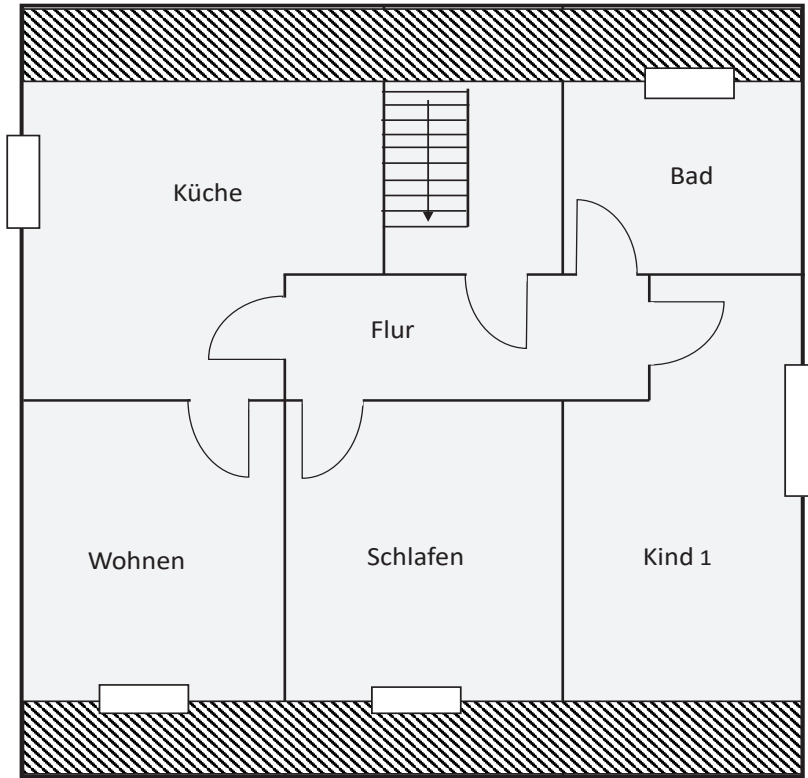
EG + OG



Küche	ca. 15,01 m ²
Wohnen	ca. 21,81 m ²
Schlafen	ca. 16,87 m ²
Kind 1	ca. 14,85 m ²
Kind 2	ca. 09,90 m ²
Bad	ca. 05,00 m ²
Flur	ca. 07,70 m ²
Balkon (50% Ansatz)	ca. 03,25 m ²
Gesamt EG	ca. 94,39 m²
Gesamt OG	ca. 94,39 m²

GRUNDRISS & BILDER

DG



Küche	ca. 16,51 m ²
Wohnen	ca. 12,01 m ²
Schlafen	ca. 12,57 m ²
Kind 1	ca. 11,43 m ²
Bad	ca. 03,00 m ²
Flur	ca. 07,70 m ²
Gesamt DG	ca. 63,22 m²















IMMOBILIEN

DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau (klassischer Mauerziegel)
Grundstücksfläche	Ca. 880 m ²
Wohnfläche & Nutzfläche	Ca. 252 m ² Wohnfläche & ca. 88,52 m ² Nutzfläche im Gartengeschoss
Zustand	Sanierungsbedürftig im Bereich der Oberflächen
Dach	Ungedämmt mit Betonziegeln aus dem Baujahr
Fenster	Größtenteils 2-fach verglaste Holzfenster aus dem Baujahr; teilweise erneuerte PVC-Fenster 2-fach verglast im Bereich der Bäder
Deckenkonstruktion	Zwischendecke EG und 1.OG voll betonierte; Zwischendecke 1.OG und DG als Holzbalkendecke
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung aus 2004
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
TV/Internet	DSL; Glasfaseranschluss im Gebäude
Generelles	
Baujahr	1965
Garage / Stellplätze	2 PKW-Garagen sowie Hofplatz mit Stellplätzen
Sonstiges	Brunnenanschluss Grundwasser zur Gartenbewässerung; Elektrische Markisen im Bereich der Balkone

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

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 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 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

