

Wohnung zu verkaufen



Großzügige Eigentumswohnung  
mit unverbaubarem Blick in  
ruhiger Lage von Lauchringen  
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
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Traumhafte Wohnung mit einer gemütlichen Gartenanlage zur Alleinnutzung in einzigartiger Lage von Lauchringen



Teilüberdachte Terrasse mit einem unverbaubaren Blick auf ein harmonisches Landschaftsbild



Homogene Eigentümergemeinschaft und professionelle Hausverwaltung



Attraktives Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie



1 Einzelgarage und 1 großzügiger Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher



Fußläufige Entfernung zum Ortskern von Lauchringen mit einer hervorragenden Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse



Hohe Attraktivität der Gemeinde Lauchringen in der Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**3,5 Zimmer** Erdgeschoss Wohnung mit einer **Gesamtwohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>** in **Massivbauweise** in einem Gesamtkomplex mit 5 Einheiten aus dem **Baujahr 1993**



**Praktisch aufgeteilte Wohnfläche** mit **ausreichend Privatsphäre** durch **eigenes Gartengrundstück** mit unverbaubarem **Weitblick**



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



**Eigene PKW Garagenbox** mit direktem Gebäudezugang



**Haustechnik** basierend auf einer **Gaszentralheizung aus 2022** mit **Heizkörper** in der Wohnung sowie **zentraler Warmwasseraufbereitung**



**Kaufpreis Wohnung: 299.000 €**  
**Kaufpreis Garage: 25.000 €**  
**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Gemütliche 3,5 Zimmer Wohnung in zentraler Lage von Lauchringen zu verkaufen

Diese wunderschöne Wohnung befindet sich in einer sehr gefragten Lage von Lauchringen im Gartengeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 1993 errichtet und verfügt über insgesamt 4 Wohneinheiten. Die gute und sehr harmonische Eigentümergemeinschaft sowie die professionelle Hausverwaltung bilden die Basis für einen nachhaltigen Werterhalt dieser Immobilie.

Die zum Verkauf stehende 3,5 -Zimmer Wohnung ist über das gemeinschaftliche Treppenhaus zu erreichen und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup>. Zur Wohnung gehören neben einem sehr großzügigen Kellerraum, welcher sich auf der selben Ebene wie die Wohnung befindet, auch ein PKW-Tiefgaragenstellplatz. Dieser befindet sich direkt vor dem Haupteingang des Gebäudes, was es den neuen Eigentümern ermöglicht, trocken in das Auto ein- und auszusteigen.

Bereits beim Eintreten überzeugt die Wohnung mit einer tollen und sehr effizienten Grundrissgestaltung. Über den Eingangsbereich inkl. Gäste-WC und Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss gelangt man über den Flur in alle Räume dieser hellen Wohnung. Neben dem Abstellraum befindet sich das geräumige Tageslichtbadezimmer welches durch einen sehr gepflegten Zustand überzeugt und sowohl mit einer Dusche als auch mit einer Badewanne perfekt ausgestattet ist. Das Hauptschlafzimmer ist ausreichend dimensioniert und kann durch Rollläden vollständig verdunkelt werden. Ein weiteres Schlafzimmer bietet ebenfalls ausreichend Platz, sodass die Wohnung für eine kleine Familie genügend Freiraum bietet. Das offen gestaltete Wohn- Esszimmer mit direktem Zugang zur Küche bildet dabei das Herzstück dieser Wohnung. Vom Wohnzimmer gelangt man auf die Terrasse, welche einen schönen Weitblick ermöglicht. Von hier aus hat man Zugang auf das wundervolle Gartengrundstück, welches ausschließlich von den Besitzern der Wohnung genutzt werden kann. Hierauf befindet sich ein Baumhaus, das sich perfekt zum Spielen für Kinder eignet. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus kommt man in die praktisch angeordnete Küche, welche mit viel Tageslichteinfall überzeugt.

Aktuell ist die Wohnung leer stehend und kann somit je nach Nutzungswunsch entweder direkt bezogen werden oder sofort zu einer SOLL-Miete von ca. 12.000 € p. a. vermietet werden.

Technisch ist diese Wohnung in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine effiziente Gaszentralheizung, welche die Heizkörper erwärmt.

**Unser Fazit:** Eine ideale Möglichkeit, eine gemütliche Wohnung in zentraler Lage von Lauchringen zu erwerben. Egal ob eigengenutzt oder vermietet, die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

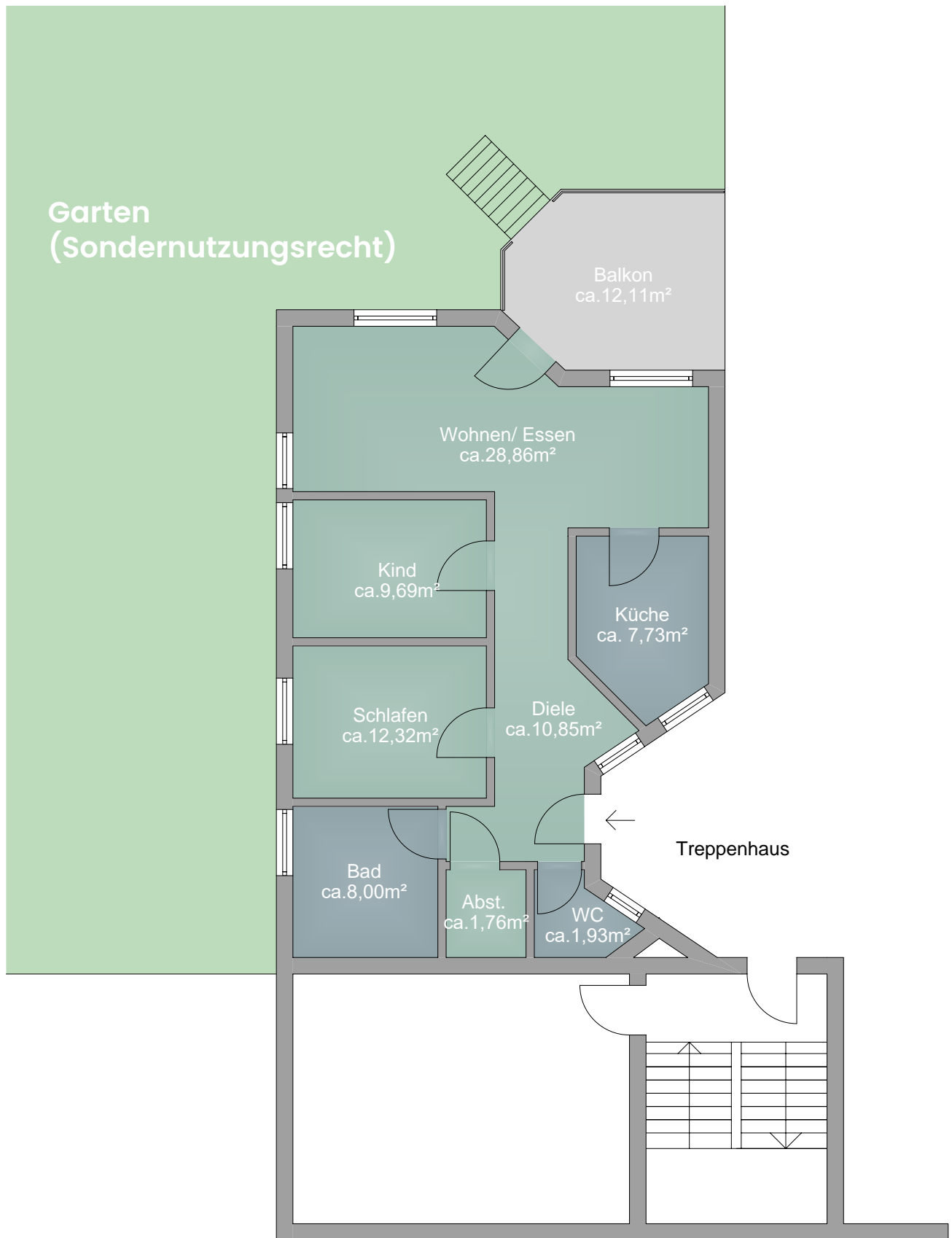
### Lauchringen – Ein lebenswerter Ort am Hochrhein mit exzellenter Infrastruktur!

Lauchringen zählt zweifellos zu den begehrtesten Gemeinden entlang des Hochrheins und bietet eine exzellente Lebensqualität. Die Nähe zur Schweizer Grenze verleiht Lauchringen eine besondere Attraktivität, die durch eine ausgezeichnete Infrastruktur unterstrichen wird. Die Gemeinde zeichnet sich durch eine vorbildliche Anbindung an Busse, Bahnen und das Straßennetz aus. Das angebotene Objekt befindet sich in einer Randlage von Unterlauchringen, unmittelbar in der Nähe des Schulgebäudes. Ein Marktplatz mit Kindergarten sowie eine Grundschule sind bequem zu Fuß erreichbar.

In Lauchringen wird die Lebensqualität durch eine Vielzahl von Annehmlichkeiten im Alltag ergänzt. Geschäfte für den täglichen Bedarf, darunter Lebensmittelläden, Bäckereien und Metzgereien, sowie Banken, Ärzte, Apotheken und Gaststätten prägen das Ortsbild. Ein umfassendes Bildungsangebot wird durch eine Haupt- und Werkrealschule vervollständigt, was Lauchringen zu einem idealen Wohnort für Familien macht.

Die vor Ort vorhandenen Einrichtungen und Dienstleistungen tragen dazu bei, dass Lauchringen nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern auch zum Leben ist. Hier findet man nicht nur ein Zuhause, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft und eine hervorragende Infrastruktur für ein komfortables und erfülltes Leben.





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



Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Fenster	Holzfenster (vor ca. 3 Jahren neu gestrichen)
Verdunklung/Sichtschutz	Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung (Erneuert 2022)
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronterverteilung	Heutigem Standard entsprechend
TV/Internet	Kabelanschluss
Generelles	
Baujahr	ca. 1993
Anzahl Zimmer	3,5 Zimmer
Wohnfläche gesamt	Ca. 85 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	Ca 30 m <sup>2</sup> (Keller+Garage)
Garage	1 Garage
Miteigentumsanteile	1.605/10.000
Gebäudeversicherung	293,75 p.a (Anteilig)
Hausgeld	375 € p.M (davon 62,53, € p.m. nicht umlagefähig) (davon 85 € p.m Rücklagenzuführung)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”













# 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.



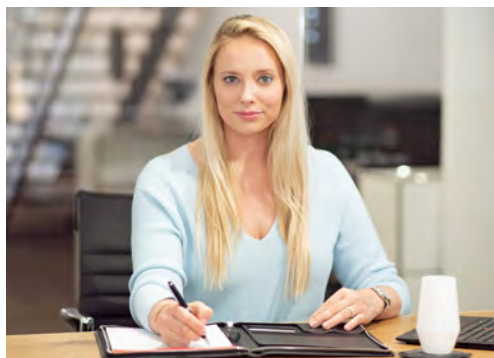
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



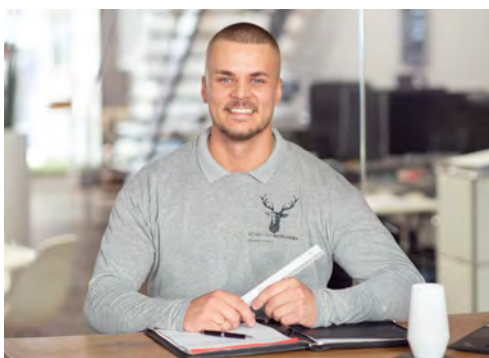
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



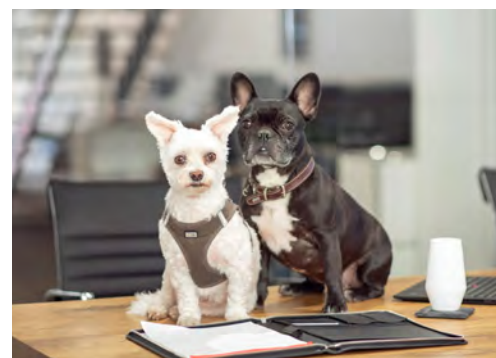
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

*„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](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 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



Büro Waldshut Kaiserstraße 60 in 79761 Waldshut  
Büro Villingen Bickenstraße 7 in 78050 Villingen



Büro Waldshut +49 (0) 7751 929 90 50  
Büro Villingen +49 (0) 7721 29 69 280



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

