

Einfamilienhaus zu verkaufen

Sehr gepflegtes  
Einfamilienhaus in schöner  
Lage von Lauchringen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Charmantes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise errichtet



Ansprechende Grundrissgestaltung mit großzügigen Räumlichkeiten; Ideal für eine Familie ausgelegt



Schönes Grundstück mit ideal angelegter Terrassenfläche



Gute Parkplatzsituation durch 1 große PKW - Garage sowie zusätzliche PKW - Stellplätze direkt vor dem Objekt



Gepflegtes Objekt mit geringem Instandhaltungstau; Modern ausgelegt



Nachhaltiger und praktischer Stückholzofen zum Beheizen der Wohngeschosse vorhanden



Lauchringen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** aus 1990 in Holzständerbauweise errichtet; vollständig unterkellert mit einer Grundstücksfläche von **ca. 301 m<sup>2</sup>**



Gesamtwohnfläche von **ca. 155 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke mit insgesamt 7 Zimmer**



**Sehr gepflegtes** Objekt mit **geringem Instandhaltungstau; Hochwertige Einbauküche** inkl. Steinarbeitsplatte; Decken im OG teilweise abgehängt; **Dach gedämmt** inkl. Dachbodendämmung



Eine große **PKW-Garage mit elektr. Sektionaltor** sowie ein **Hofplatz** mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten



Heizung basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren **inkl. zentraler Warmwasserversorgung** aus ca. 2010; zusätzlicher **Stückholzofen** (Schwedenofen) im EG



**Kaufpreis: 485.000 €**

**Courtage: 3.57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Sehr gepflegtes Einfamilienhaus in schöner Lage von Lauchringen zu verkaufen.**

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit einer ideal angelegten Terrassenfläche bietet den neuen Eigentümern auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Möglichkeiten. Die optimal dimensionierte Wohnfläche der Immobilie wird durch weitere Nutzflächen im Innen- und Außenbereich zusätzlich aufgewertet.

Die Immobilie aus dem Jahr 1990 ist vollständig unterkellert und umfasst insgesamt 7 Zimmer, die sich über zwei Etagen erstrecken. Durch den Haupteingang mit einem Treppenhaus betritt man einen kurzen Flur, der zum großzügigen Wohn- und Esszimmer führt. Dieser Raum stellt sicherlich das Herzstück der Immobilie dar. Die Küche des Einfamilienhauses wurde sehr hochwertig errichtet und mit einer edlen Stein-Arbeitsplatte sowie einer geschickt angeordneten Theke gestaltet. Das Wohnzimmer überzeugt durch eine großflächige Fensterfront sowie einen modernen Stückholzofen, der eine behagliche Atmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer aus gelangt man außerdem auf die teilweise überdachte, zeitgemäß gestalteten Terrasse. Auf dieser Etage befindet sich außerdem ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt. Einen Abstellraum sowie ein Gäste-WC sorgen zusätzlich für den optimalen Platzbedarf.

Über das zentral angeordnete Treppenhaus erreicht man das Kellergeschoss und das Obergeschoss der Immobilie. Im Obergeschoss gibt es insgesamt 4 Schlafzimmer und ein Badezimmer. Die Kinderzimmer sind in Bezug auf ihre Größe fast identisch. Das Hauptschlafzimmer besticht aufgrund seiner Größe besonders. Ein großer Vorteil ist hier sicherlich auch der direkte Zugang zu einer Balkonfläche. Teilweise elektrische Rollläden in den Schlafräumen und Raffstores im Wohnzimmer, sowie eine elektrische Markise auf dem Hauptbalkon bieten zusätzlichen Komfort.

Im Kellergeschoss der Immobilie zeigt sich ein weiteres großzügiges Raumangebot. Hier befindet sich eine Garage mit einem direkt anschließenden, sehr geräumigen Hobbyraum, einen Keller und einen Heizraum. Zusätzlich sorgen mehrere Außenstellplätze für ausreichend Parkmöglichkeiten.

Die Gebäudetechnik des Objekts ist in einem guten Zustand. Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gaszentralheizung mit Radiatoren und einer zentralen Warmwasserversorgung, die etwa im Jahr 2010 installiert wurde. Ein Stückholzofen im Wohnzimmer sorgt zudem für eine nachhaltige Beheizung der Wohnräume im Erdgeschoss. Darüber hinaus verfügt das Haus über diverse Starkstromanschlüsse sowie eine Enthärtungsanlage mit Salzanlage im Untergeschoss. Die Decken im Obergeschoss sind teilweise abgehängt und das Dach wurde bereits isoliert und verfügt über eine Dachbodendämmung.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Unser Fazit dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, ein äußerst gepflegtes Anwesen in der begehrten Gemeinde Lauchringen zu erwerben. Lauchringen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur und ist ein beliebtes Ziel für viele Familien.



# 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.



















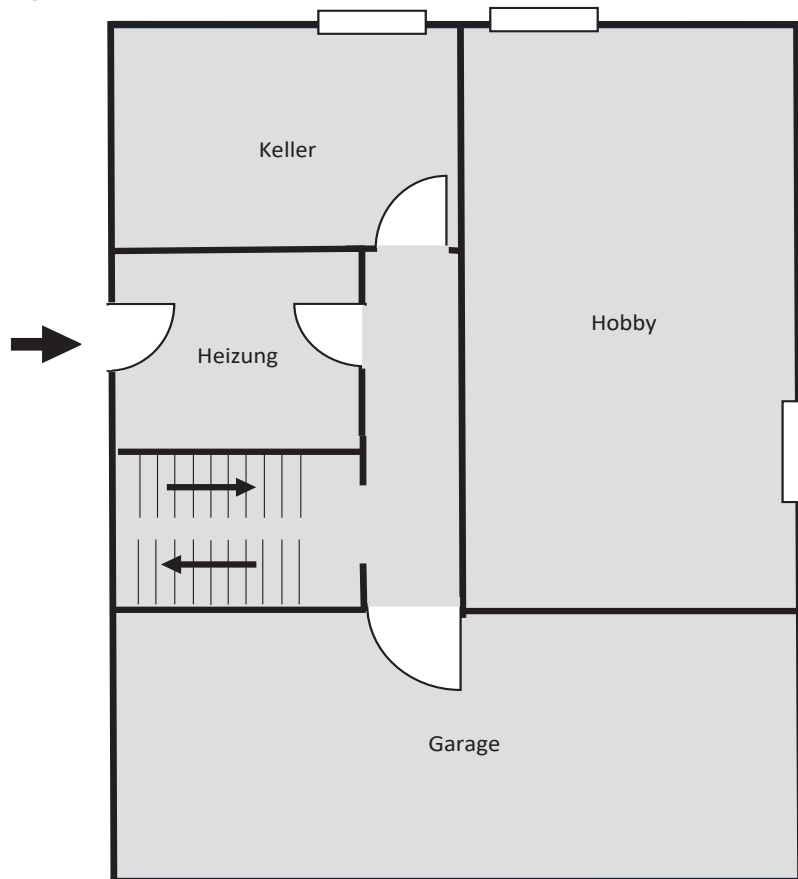






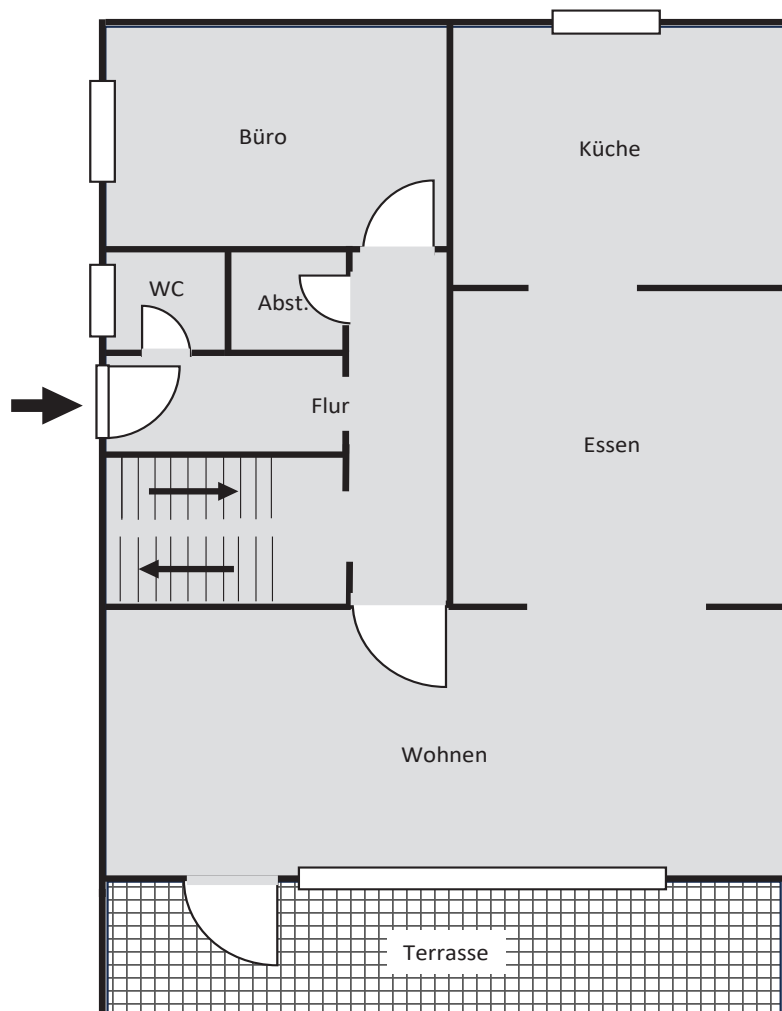
# GRUNDRISS

KG



**Keller:**  
Gesamt ca.: 94,47 m<sup>2</sup>

EG

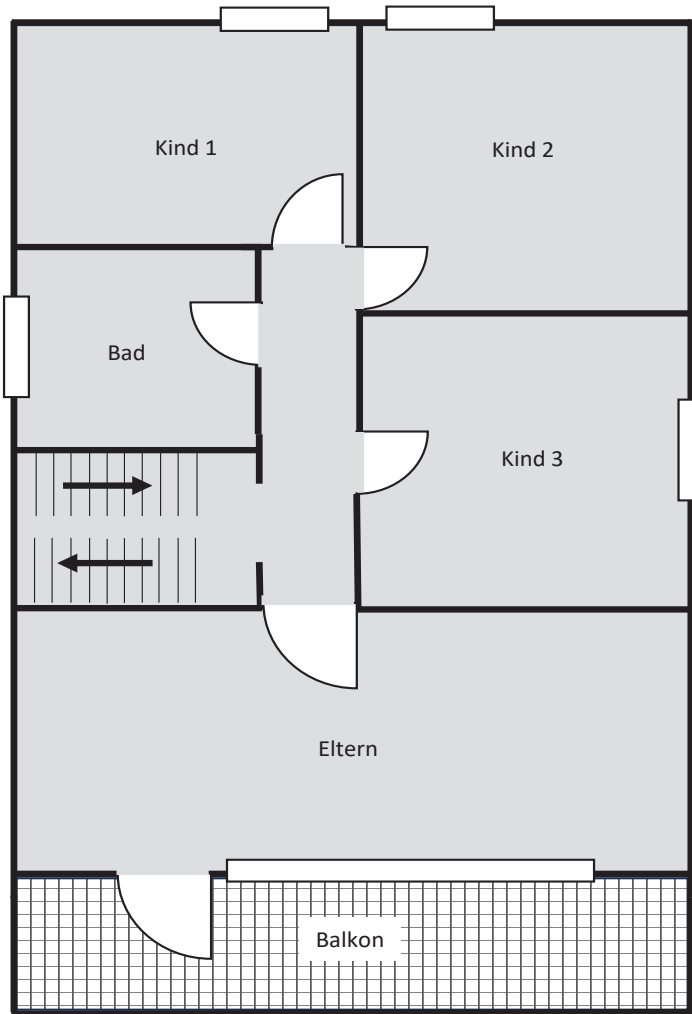


**Wohnfläche EG:**  
Wohnen: 27,08 m<sup>2</sup>  
Essen: 16,87 m<sup>2</sup>  
Gast: 9,84 m<sup>2</sup>  
Küche: 9,75 m<sup>2</sup>  
WC: 1,65 m<sup>2</sup>  
Abst.: 1,55 m<sup>2</sup>  
Flur: 8,39 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 6,44 m<sup>2</sup>  

---

Gesamt: 81,57 m<sup>2</sup>

DG



**Wohnfläche DG:**

Eltern:	24,64 m <sup>2</sup>
Kind 1:	8,79 m <sup>2</sup>
Kind 2:	11,81 m <sup>2</sup>
Kind 3:	12,43 m <sup>2</sup>
Bad:	5,25 m <sup>2</sup>
Flur:	5,71 m <sup>2</sup>
Balkon:	5,42 m <sup>2</sup>

---

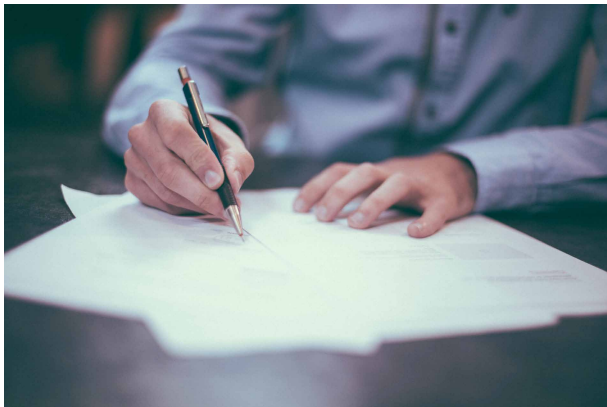
**Gesamt: 74,05 m<sup>2</sup>**



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# WAS WIR IHNEN BIETEN



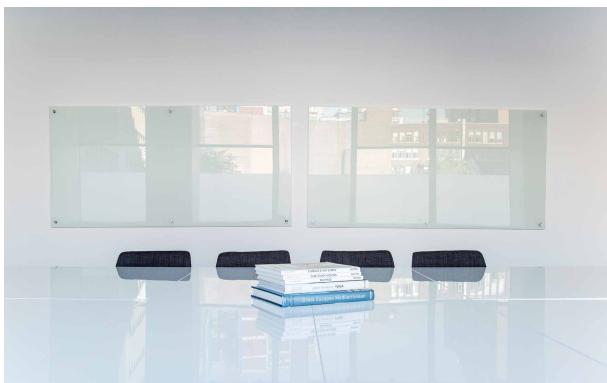
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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“).



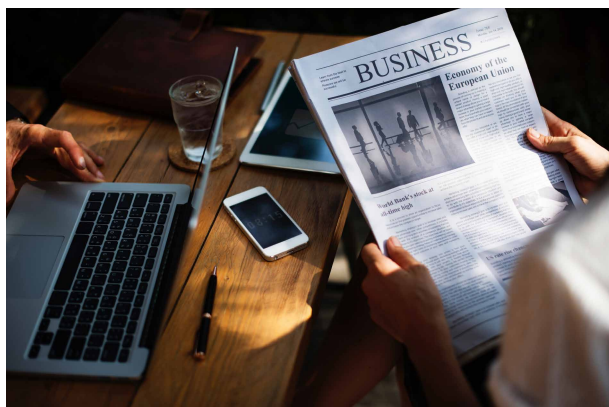
## Finanzierungsvermittlung

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.

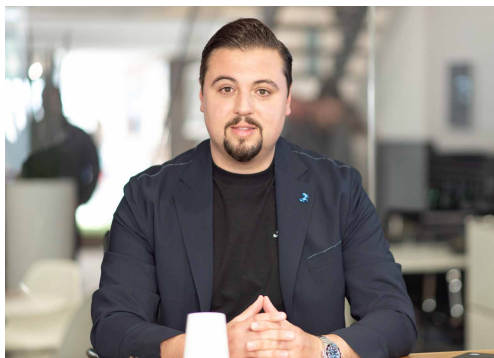


## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



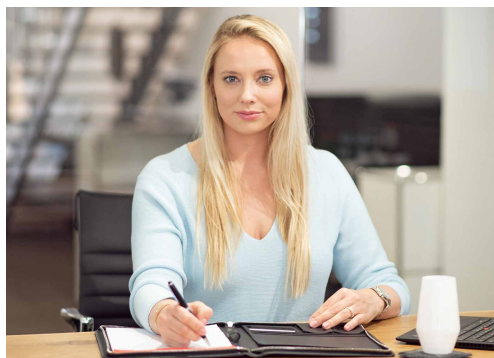
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



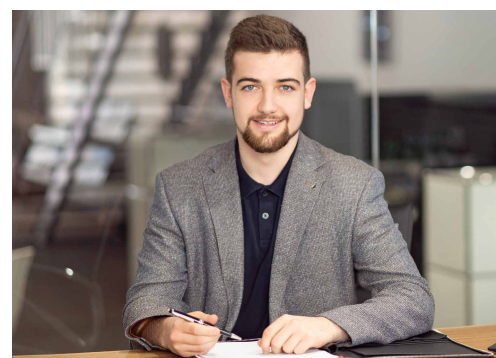
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



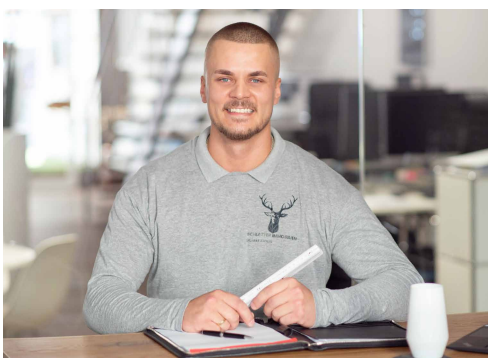
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



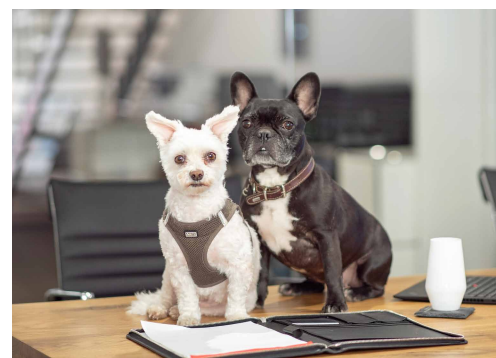
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

