

Wohnung zu verkaufen

Charmante Eigentums-
wohnung in beliebter Lage
von Lauchringen
zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch

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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23



HIGHLIGHTS



Charmante Wohnung aus dem Jahr 1992 mit Balkon in beliebter Lage von Lauchringen



4 Zimmer inkl. großzügiger Maisonettefläche



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 2 Tiefgaragenstellplätze mit direktem Zugang zum Haus



Große Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht in der gesamten Wohnung



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Haustechnik basierend auf einer Gaszentralheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnflächen



Lauchringen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus 1992 mit insgesamt 8 Parteien



Gesamtwohnfläche von **ca. 88 m² zzgl. Galerie mit ca. 12 m²**, verteilt auf **4 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon sowie Kellerraum und Abstellraum



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



2 PKW Tiefgaragenstellplätze zu der Wohnung vorhanden; **2 Besucherstellplätze** stehen ebenfalls zur Verfügung



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in der Wohnung



Kaufpreis: 259.000 €
zzgl. 20.000 € je TG-Stellplatz
Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Gemütliche Eigentumswohnung in beliebter Lage von Lauchringen zu verkaufen

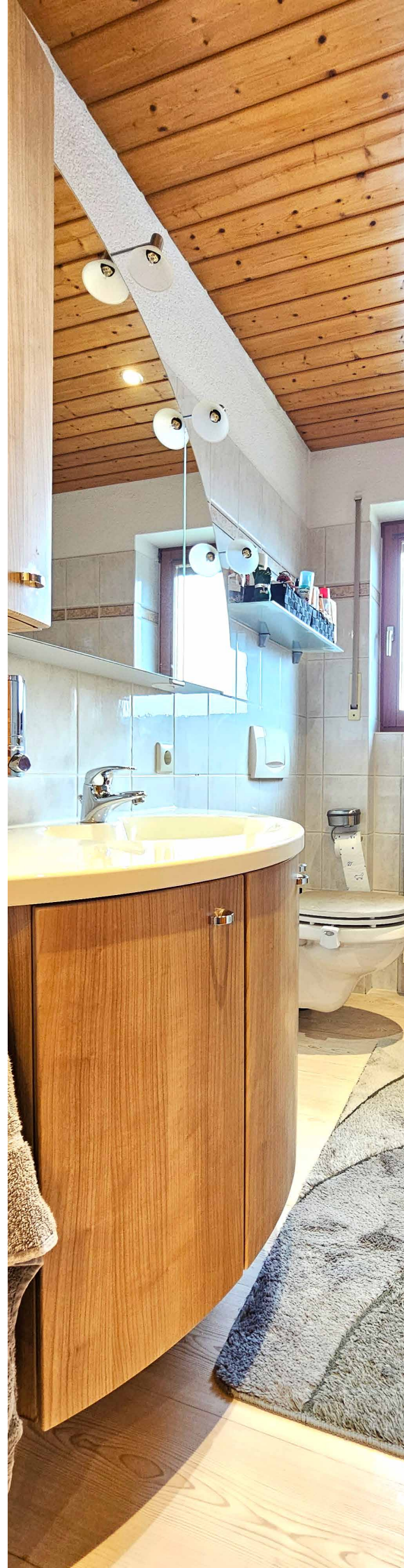
Die zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in beliebter Lage von Lauchringen.

Das Gesamtobjekt wurde im Jahr 1992 errichtet und verfügt über insgesamt 8 Einheiten. Die harmonische Hausgemeinschaft sowie die professionelle Hausverwaltung bilden die Basis für einen nachhaltigen Werterhalt dieser Immobilie.

Direkt beim Betreten dieser Immobilie empfängt einen der praktische Eingangsbereich, welcher neben dem Ausgang zur Galeriefläche ideal für die Ablage von Kleidung und Schuhen geeignet ist. Zusätzlich befindet sich hier das Gäste-WC dieser Wohnung. Der angrenzende Flur bildet den Mittelpunkt dieser Wohnung und verbindet alle Räumlichkeiten miteinander, welche durch die vielen Holzelemente ihren ganz besonderen Charme haben. Die praktische Küche schmiegt sich ideal unter die Dachschrägen dieser Wohnung an und überzeugt zusätzlich mit einem direkt angrenzenden Abstellraum. Der Essbereich ist clever in den Flur integriert und bietet genügend Platz. Anschließend befindet sich eines der beiden Schlafzimmer, welches optimal als Kinder- oder Gästezimmer geeignet ist. Das Hauptbadezimmer besticht durch eine neutrale Optik und bietet mit Dusche und Badewanne ausreichend Platz. Das zweite Schlafzimmer überzeugt durch den direkten Zugang zum großen Balkon, auf dem sich einige schöne Sonnenstunden genießen lassen. Das nebenliegende Wohnzimmer verfügt ebenfalls über einen Balkonzugang und wirkt durch die zur Galerie hin geöffnete Decke großzügig und imposant.

Die Galeriefläche bietet dem neuen Eigentümer zusätzlich zahlreiche Möglichkeiten. Ob als Hobbyzimmer, weiteres Schlafzimmer oder großzügiges Büro, hier kann jeder seinen individuellen Wohnraum verwirklichen. Der zusätzliche Abstellraum auf dieser Ebene rundet das Platzangebot der Wohnung in Kombination mit dem Kellerraum ab. Parkmöglichkeiten sind mit den beiden Tiefgaragenstellplätzen perfekt abgedeckt und über das Treppenhaus erreichbar.

Energetisch gesehen ist das Objekt in einem moderaten Zustand. Die aktuelle Gaszentralheizung soll in naher Zukunft durch ein moderneres Heizkonzept ersetzt werden. Die Investition kann voraussichtlich vollständig aus den laufenden, gefüllten Rücklagen gedeckt werden. Die Wärmeversorgung erfolgt über geschickt platzierte Radiatoren, sodass die Möblierung problemlos durchgeführt werden kann.



UNSER FAZIT

Unser Fazit dieser Immobilie: Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, eine äußerst gepflegte Wohnung 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.









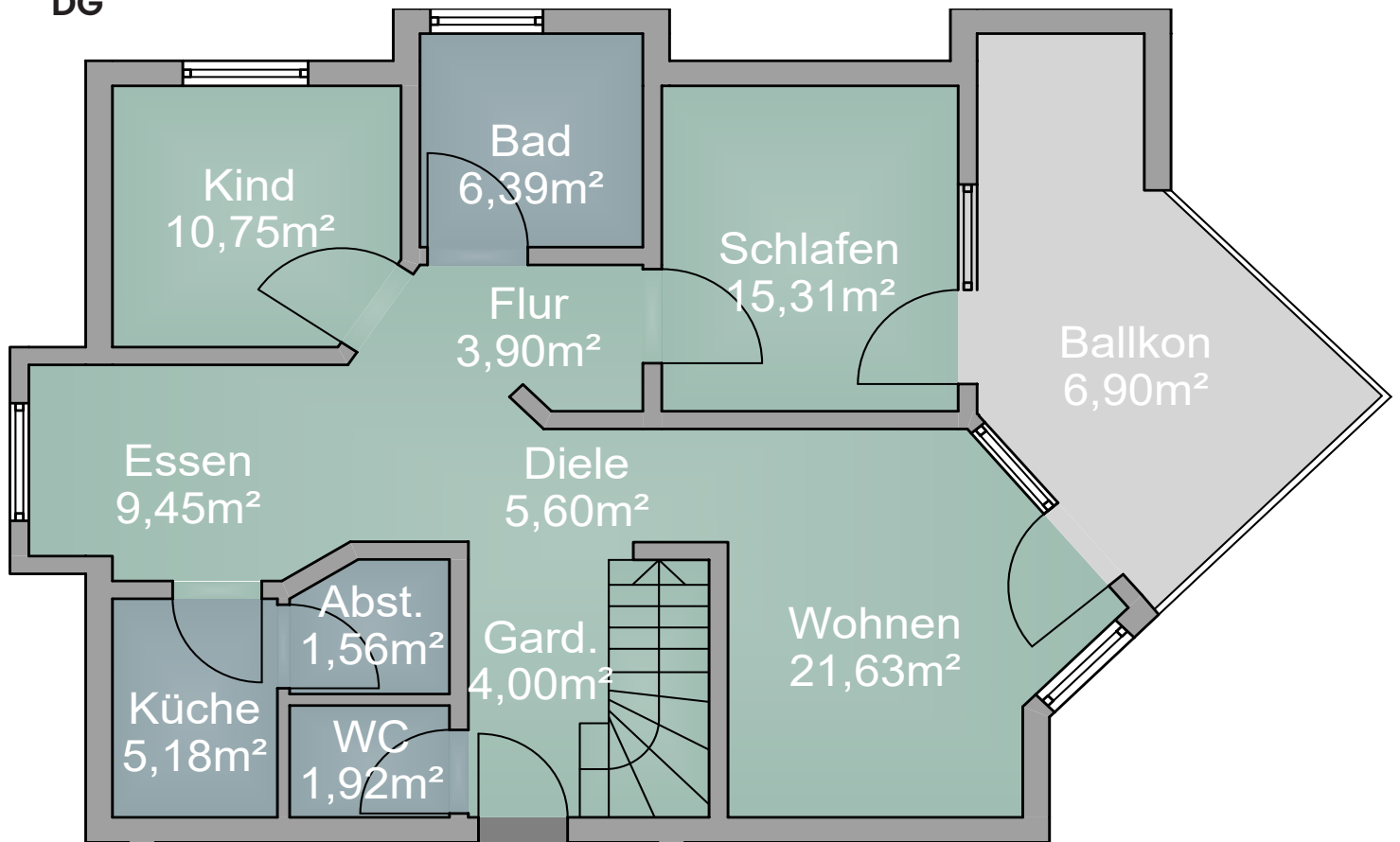




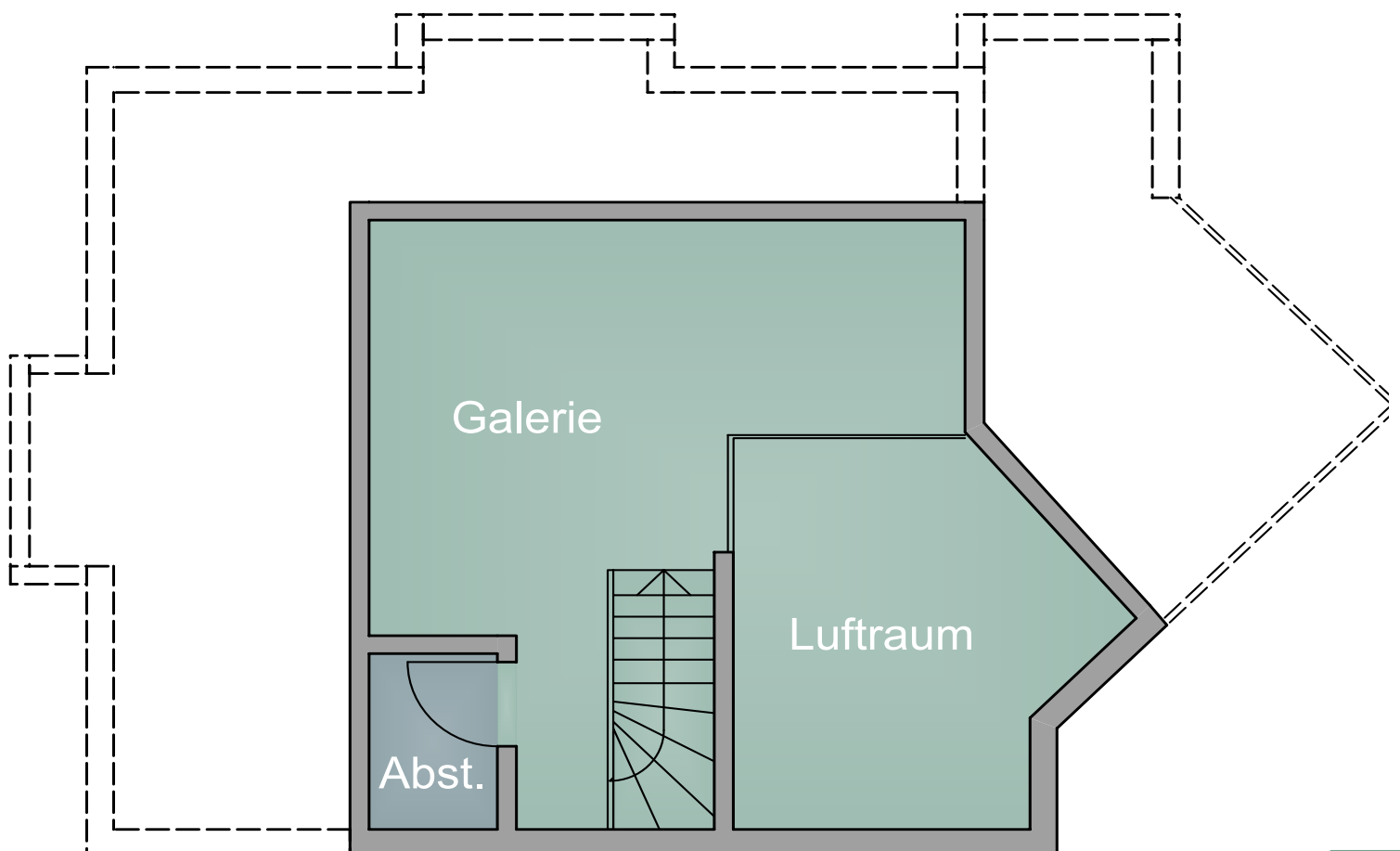


GRUNDRISSSE

DG



GALERIE



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.



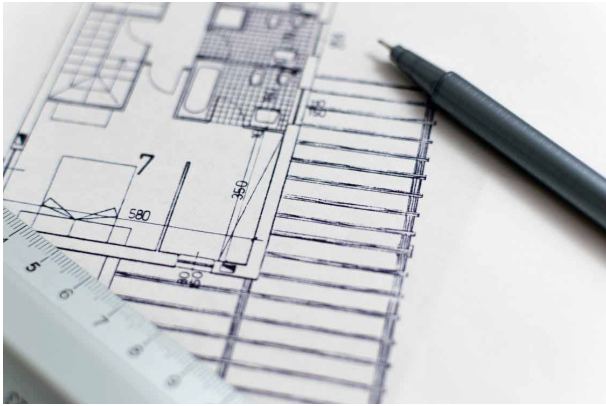
Facility Management Beratung

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.



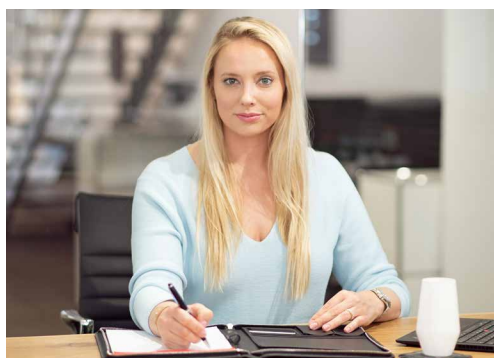
DAVIDE ROSATO

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



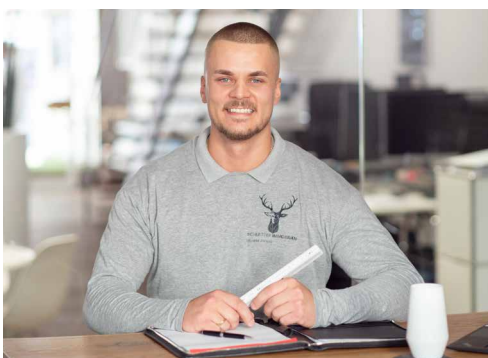
HAJO BÖHM

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

