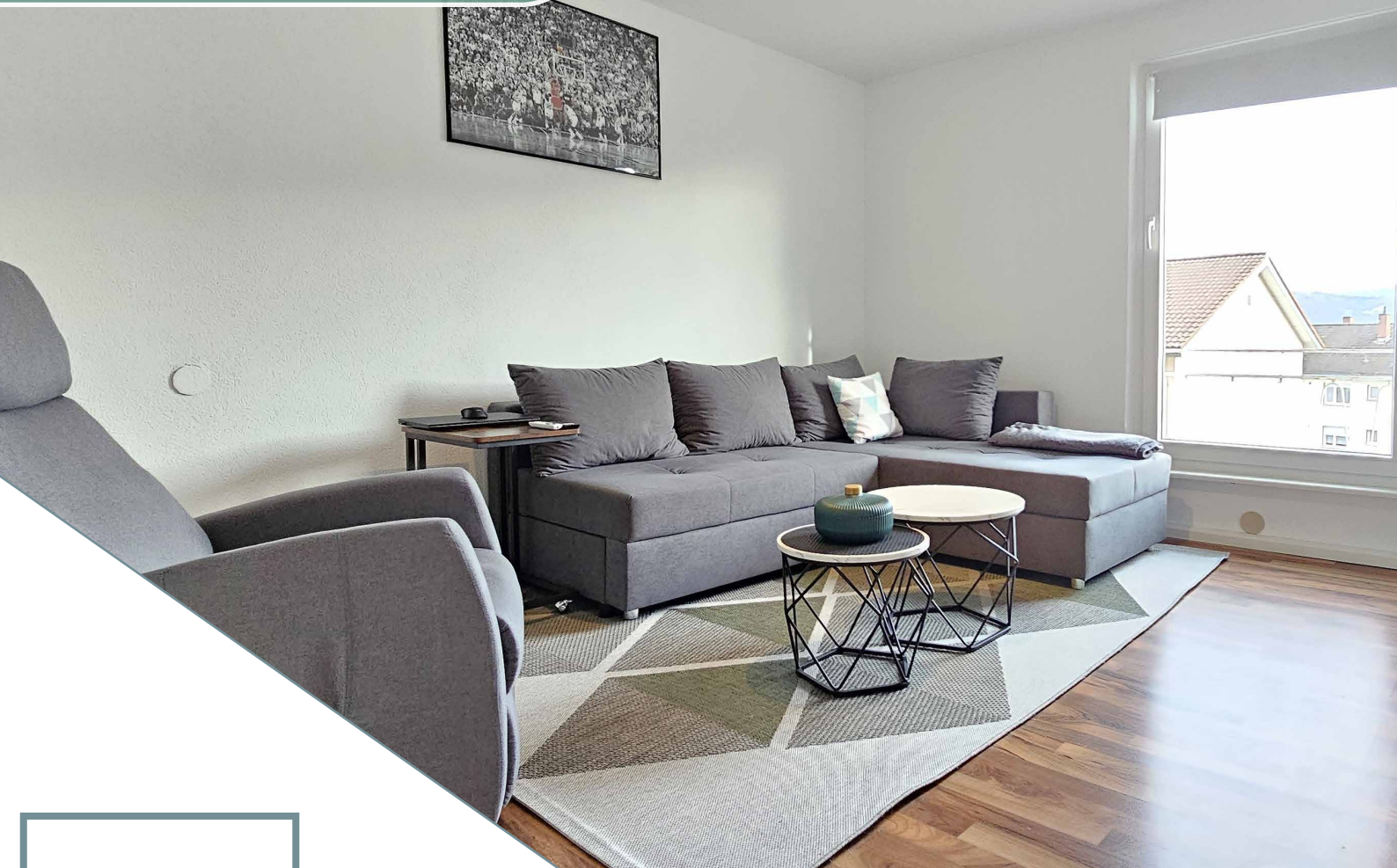


Eigentumswohnung zu verkaufen



Moderne 3-Zimmer  
Wohnung in beliebter  
Lage von Laufenburg  
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
Grundriss und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 14
Immobilienblattdatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Flexible Nutzungsmöglichkeiten durch clevere Grundrissgestaltung möglich



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant; aktuell bestehendes Mietverhältnis kann übernommen werden



Gute Bausubstanz; Oberflächensanierungen in den Wohnflächen nötig



PKW-Stellplatz sowie Kellerabteil gehören zur Wohnung



Optional steht im selben Gebäude noch eine identische Wohnung zur Verfügung, welche mit dieser als Paket erworben werden kann



Gute Infrastruktur in Laufenburg mit Geschäften des täglichen Bedarfs, ärztlicher Versorgung und Gastronomie



Attraktive Lage in Laufenburg mit guter Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes Mehrfamilienhaus aus **1964** in gepflegtem Zustand mit insgesamt **6 Parteien**



Insgesamt ca. **57 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf **3 Zimmer**, 1 Küche, 1 Bad, 1 Kellerabteil



Haustechnik basierend auf einer **Gasetagenheizung** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt ebenfalls dezentral über die Gastherme



Zugeordneter **PKW-Stellplatz** und **Kellerabteil** sowie weitere Nutzflächen in Keller und Speicher vorhanden



**Gepflegte Hausgemeinschaft** in ruhiger Lage von Laufenburg; eine **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



**Kaufpreis: 134.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Sehr gepflegte 3 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Laufenburg zu verkaufen

Die zum Verkauf angebotene Wohnung befindet sich in einem 6 Parteien Haus in beliebter und ruhiger Wohnlage von Laufenburg. Besonders hervorzuheben ist bei diesem Objekt die homogene Hausgemeinschaft.

Das Gesamtobjekt überzeugt durch eine ausgezeichnete Bausubstanz. Die Wohnung wurde sehr gepflegt gehalten und befindet sich in einem modernen Zustand. Hier können sich sowohl Eigennutzer Ihren Traum einer charmanten Wohnung verwirklichen, als auch Kapitalanleger eine nachhaltige Vermietung erzielen.

Direkt beim Betreten dieser Wohnung im 1. Obergeschoss, empfängt einen der helle Flur, von welchem jeder Raum erreichbar ist. Die moderne Einbauküche beinhaltet genügend Platz und lässt dich ideal mit dem angrenzenden Zimmer kombinieren. Ob als reines Esszimmer oder eine Kombination aus Wohnen und Essen-vieles ist möglich. Das großzügige Zimmer nebenan mit Blick in die Schweiz lässt sich wunderbar als Wohn- oder Schlafzimmer nutzen. Das weitere direkt angrenzende Schlafzimmer ist hierbei sowohl als Kinderzimmer, als auch als Hobbyraum oder zusätzliches Ankleidezimmer nutzbar. Das im Jahr 2016 neu geflieste Badezimmer in direkter Nähe zum Eingang dieser Einheit bietet ausreichend Platz für Dusche, WC und einen Waschmaschinenanschluss, was die sanitären Anlagen dieser Wohnung perfekt abrundet. Ein Kellerabteil zu der Wohnung rundet das Nutzflächenangebot ab.

Gebäudetechnisch ist das Objekt in einem guten Zustand. Das gesamte Gebäude ist gepflegt, im Bereich der Oberflächen jedoch sanierungsbedürftig. Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Gasetagenheizung mit Radiatoren in den Räumen, die Warmwasseraufbereitung erfolgt hierbei dezentral. Neue Gasthermen zur Wärmegewinnung wurden eingebaut. Glasfaseranschluss eines örtlichen Dienstleisters ist in Planung, ein genauer Ausbautermin steht jedoch noch nicht fest.

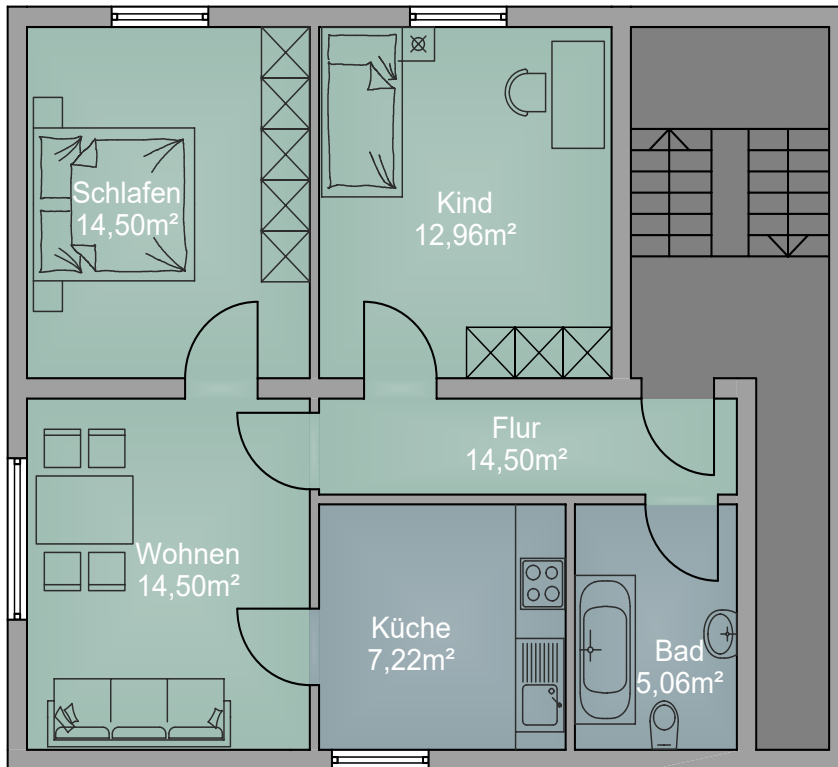
#### Unser Fazit:

Eine tolle Gelegenheit eine top gepflegte Wohnung in ruhiger Lage von Laufenburg zu erwerben. Egal ob zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit nachhaltiger Vermietung - hier ist vieles möglich.



# GRUNDRISS

OG



## LAGE BESCHREIBUNG

### Laufenburg – die Kleinstadt am Hochrhein!

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Laufenburg direkt an der Schweizer Grenze. Mit knapp 510 Einwohnern gehört Grundholz als Ortsteil der Gemeinde Laufenburg mit 8.600 Einwohner zum Landkreis Waldshut. Die Grenzübergänge zur Schweiz sind in direkter Nähe, wodurch die Gemeinde für Grenzgänger sehr attraktiv ist. Ebenso ist der Flughafen von Zürich und Basel innerhalb 40 – 50 Autominuten erreichbar. Die ruhige und ländliche Lage von Grundholz in der herrlichen Natur zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele und Möglichkeiten. Sowohl ein Kindergarten als auch Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Autominuten in den Nachbarorten erreichbar. Eine Grundschule befindet sich ebenfalls nur 10 Autominuten entfernt.









Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massive Bauweise
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	doppelt verglaste Kunststoffenster aus 2004 mit Unterputzrollläden
Einbauküche	neu
Badezimmer	2016 neu gefliest
Haustechnik	
Heizung	Gasetagenheizung
Warmwasseraufbereitung	dezentral
Heizart	Radiatoren
Elektronunterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1964
Wohnfläche	Ca. 57 m <sup>2</sup>
Stellplätze	1x PKW-Stellplatz
Keller	Kellerabteil
Hausgeld	154,00 € p. M.
Miteigentumsanteile	91/1.000



**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.



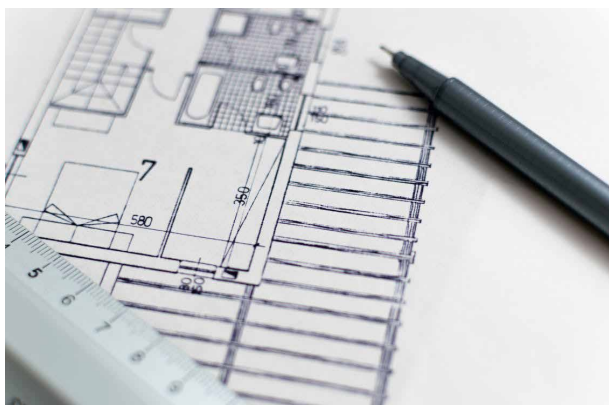
## Facility Management Beratung

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



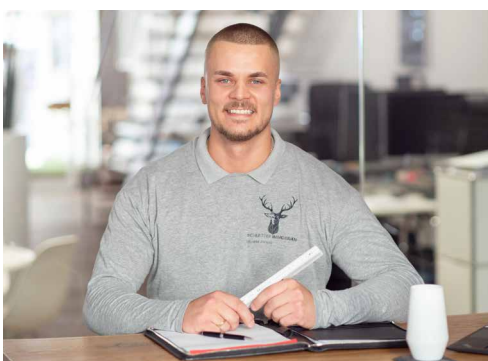
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



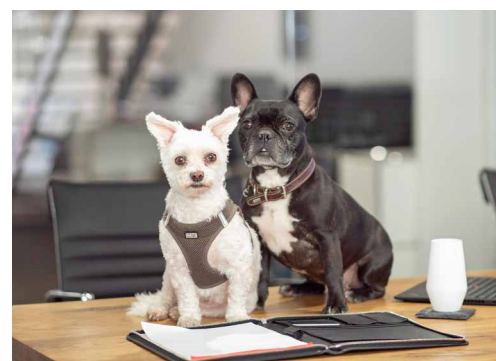
**SIMON JENKE**

BAULEITUNG



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG SICHERHEITSTECHNIK



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

# 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen  
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



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



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

