

Traumimmobilie zu verkaufen



Exklusives Anwesen mit  
Einliegerwohnung in beliebter  
Lage von Laufenburg-Rotzel  
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
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGBs	18 - 19



## HIGHLIGHTS

- ✓ Einzigartiges Anwesen mit charmantem Grundstück in ruhiger und beliebter Lage von Laufenburg-Rotzel zu verkaufen
- ✓ Sehr durchdachte Grundrissgestaltung mit großzügigen Flächen und cleverer Raumaufteilung
- ✓ Zusätzliche Einliegerwohnung im Gartengeschoss vorhanden; ideale Nutzung zur Refinanzierung oder als Mehrgenerationenobjekt
- ✓ Gepflegte Nutzung sowie moderne Materialisierung sorgen für sehr geringen Instandhaltungsaufwand
- ✓ Großer Hofplatz sowie übergroße Garage sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten
- ✓ Photovoltaikanlage auf dem Dach sorgt für nachhaltige Stromgewinnung sowie zur Unterstützung einer möglichen Wärmepumpe
- ✓ Flughafen Basel ist mit dem PKW in 40-50 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes **Einfamilienhaus** aus dem Jahr **2006** mit einer **Grundstücksfläche von ca. 780 m<sup>2</sup>** inkl. diverser Freizeitflächen



Gesamtwohnfläche von **ca. 300 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke; 2 separate Einheiten**, Hauptwohneinheit 180 m<sup>2</sup> und Einliegerwohnung 120 m<sup>2</sup>



Grenzenloser Freizeitwert durch **großzügige Terrassenanlagen** sowie charmante Grünflächen und einer hochwertigen Wintergartenanlage mit großflächiger Beschattung



Außergewöhnliche **PKW-Garage mit ca. 44 m<sup>2</sup>** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und Nutzfläche



Haustechnik aktuell basierend auf einer Gaszentralheizung mit **Fußbodenheizung**; durch die **kürzlich** verbaute **PV-Anlage** bietet sich ein Umbau zur Luft-Wasser-Wärmepumpe an, Angebote hierzu liegen bereits vor



**Kaufpreis: 1.250.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Modernes Anwesen mit Einliegerwohnung in beliebter Lage von Laufenburg-Rotzel zu verkaufen

Die zum Verkauf stehende Villa liegt in einer beliebten und schönen Wohngegend von Laufenburg-Rotzel und bietet dem neuen Eigentümer ein einzigartiges Anwesen mit unvergleichlichem Charme. Das Gebäude ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine Familie geeignet und bietet durch die Trennung in zwei Wohnungen einen idealen Nutzen für Mehrgenerationen-Wohnen oder zur Vermietung zur Refinanzierung.

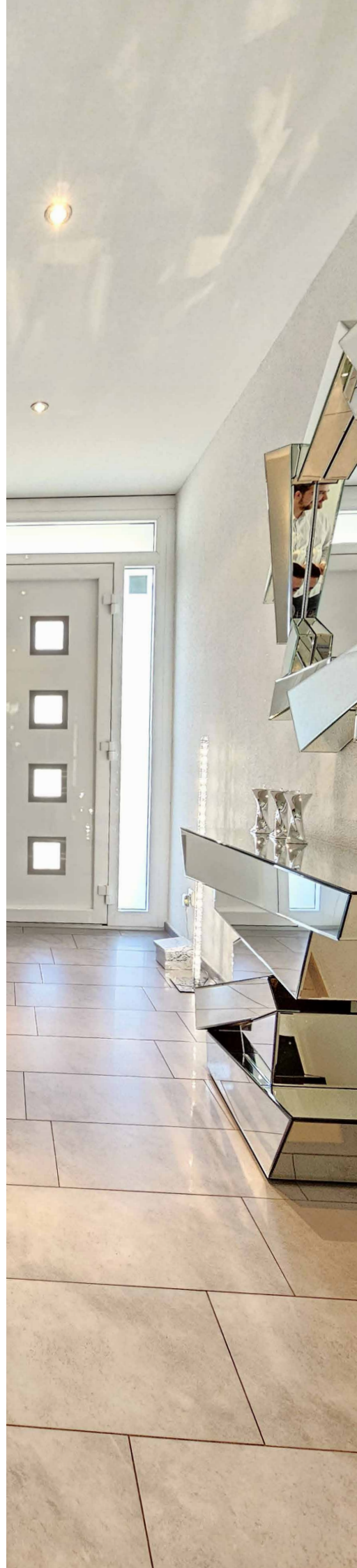
Die teilweise unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 2006 in Massivbauweise errichtet und regelmäßig instandgehalten. Direkt vor dem Objekt empfängt einen ein weitläufiger Hofplatz. Dieser bietet genügend Platzmöglichkeiten und wird durch eine außergewöhnliche PKW-Garage mit 44 m<sup>2</sup> abgerundet. Der sich hier befindliche Haupteingang öffnet den Weg zum ersten Flur, welcher ideal als Eingangsbereich genutzt werden kann und die beiden Wohneinheiten miteinander verbindet und gleichzeitig auch trennt.

Die obere Einheit überzeugt mit ca. 180 m<sup>2</sup> Wohnfläche, die sich auf 5 Zimmer verteilt. Nach dem Betreten befindet sich auf dieser Wohnebene rechts das großzügige Wohn- und Esszimmer, das mit bodentief verglasten Fensterflächen überzeugt. Die angrenzende Küche lässt sich ideal mit diesem Zimmer nutzen. Ein besonderes Highlight ist der Wintergarten, der über eine vollständig zu öffnende Fensterfront verfügt. Zusätzlich ist von hier die großzügige Sonnenterrasse, auf der herrlich entspannte Stunden verbracht werden können. Weiter auf dieser Ebene befinden sich zwei Schlafzimmer sowie das Hauptbadezimmer und ein Arbeitszimmer. Das Arbeitszimmer kann hierbei allerdings ebenfalls als Kinderzimmer genutzt werden. Zusätzlich rundet ein Gästebad diese Wohnebene ab.

Die untere Wohneinheit verfügt über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und erstreckt sich über 3,5 Zimmer. Direkt beim Betreten dieses Geschosses auf der linken Seite befindet sich eines der Schlafzimmer, welches leicht außerhalb von der restlichen Wohnung angeordnet ist. Mit dem direkt anschließenden Gästebad eignet sich dieses Zimmer optimal als Gästezimmer oder als Hauptschlafzimmer. Der charmante Flur kann ideal mit der Ankleide kombiniert werden. Zur Rechten befinden sich das Hauptbadezimmer sowie ein Abstellraum und ein weiteres Schlafzimmer. Zur Linken befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit Zugang zu einer großzügigen und modernen Terrasse und der offenen modernen Küche.

Technisch gesehen ist das Objekt und die bestehende Gaszentralheizung in sehr gutem Zustand. Durch die erst kürzlich verbaute Photovoltaikanlage bietet es sich an die Heizungsanlage auf eine Luft-Wasser-Wärmepumpe umzurüsten. Das Gebäude wurde regelmäßig instandgehalten und durch die sehr gepflegte Nutzung besteht ein sehr geringer Instandhaltungstau.

**Unser Fazit:** Exklusives Wohnen in ruhiger Lage. Genießen Sie ein modernes Anwesen, welches Ihnen keine Wünsche offen lässt.





# LAGE

## BESCHREIBUNG

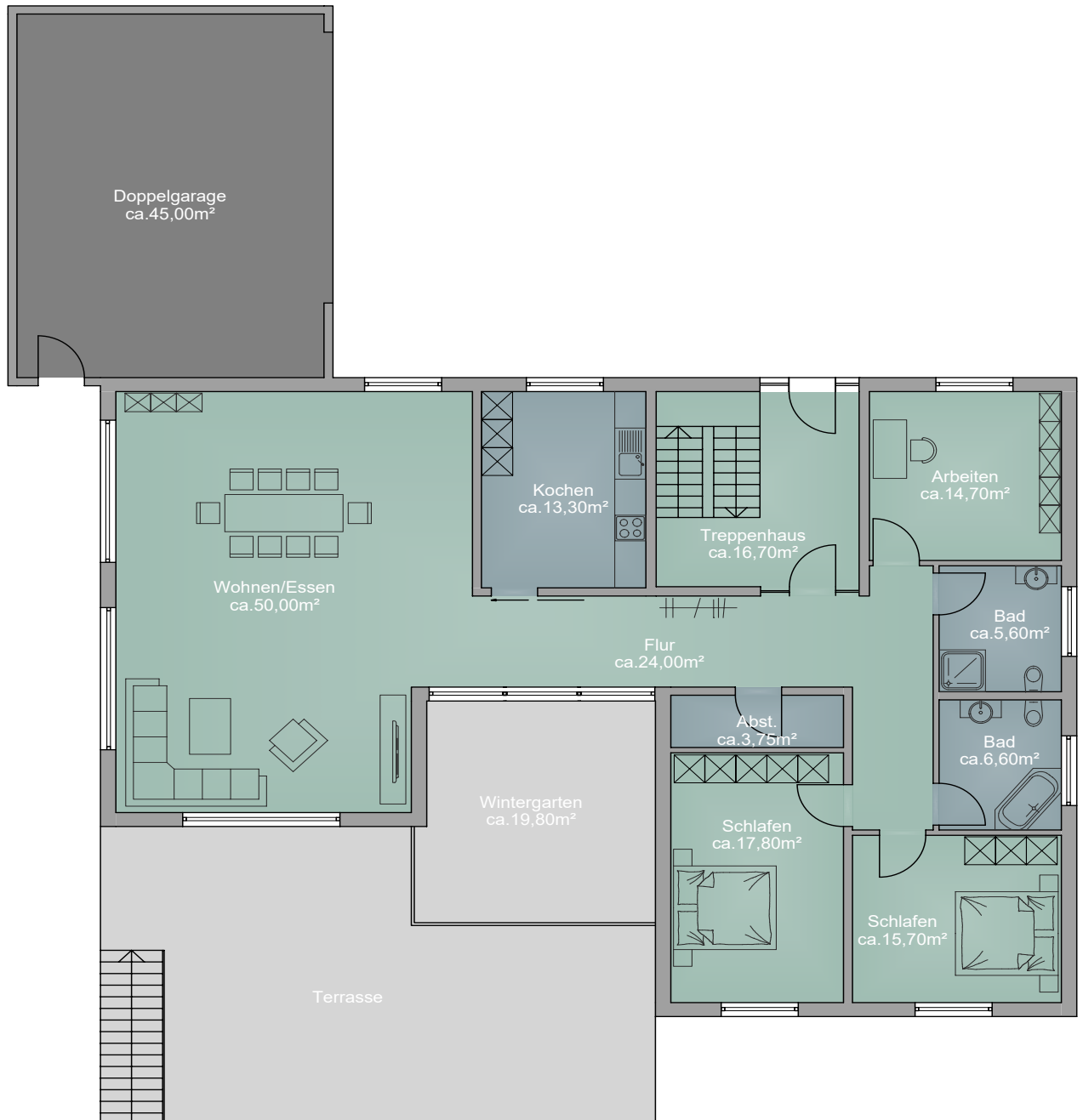
### Laufenburg – die Kleinstadt am Hochrhein!

Am schönen Hochrhein am Fuße des südlichen Schwarzwaldes liegt die Gemeinde Laufenburg direkt an der Schweizer Grenze. Mit knapp 510 Einwohnern gehört Rotzel 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 Rotzel in der herrlichen Natur zeigt einen hohen Freizeitwert auf und bietet Familien, Naturfreunden und Sportbegeisterten viele attraktive Ausflugsziele.



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

EG



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

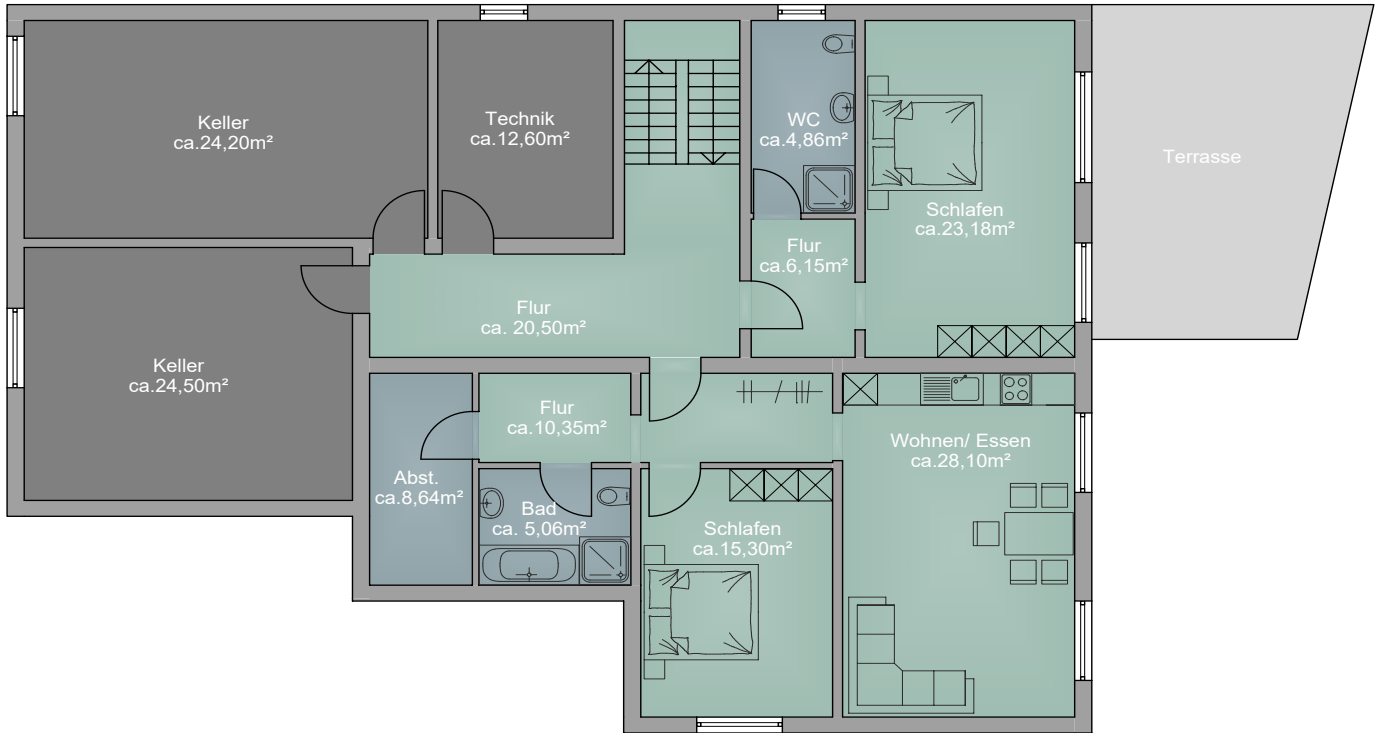
SPÜRBAR ANDERS

“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”



# GRUNDRISSSE

UG



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





# HAUPT WOHNUNG









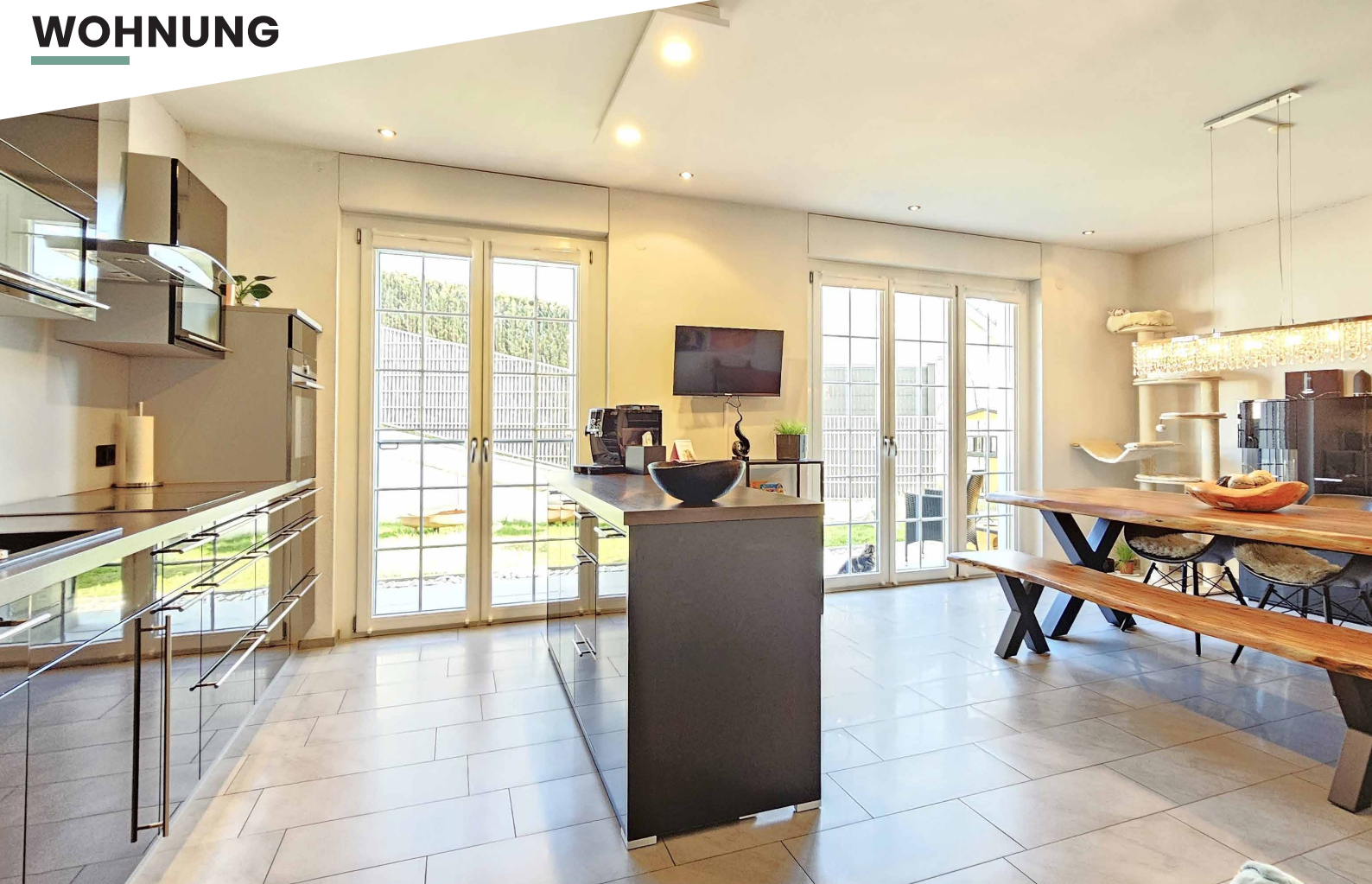








# EINLIEGER WOHNUNG









# 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 Instandhaltungsstaus 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



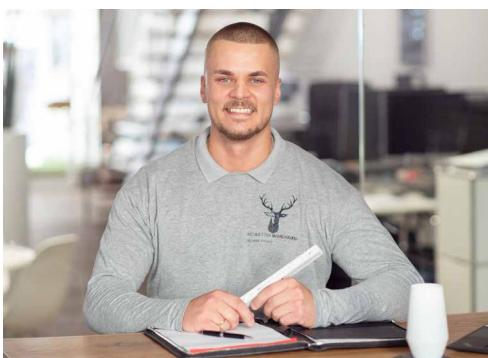
**HAJO BÖHM**

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

