



Massives Reihenhaus in  
ruhiger Lage von Lauch-  
ringen 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 - 13
Grundrisse	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



Modernes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 2001 in familienfreundlicher Lage von Lauchringen



Wohnfläche verteilt auf 5,5 Zimmer zzgl. großzügigen Nutzflächen im Kellergeschoss



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch 2 PKW-Stellplätze direkt vor dem Hintereingang



Große Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in allen Wohnbereichen



Ideal für Familien zur Eigennutzung; sehr freundliche Wohngegend in Lauchringen



Haustechnik basierend auf einer Gasetagenheizung ausgeführt mit Radiatoren in den Wohnflächen



Lauchringen als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur sowie nahe der Schweizer Grenze

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv erbautes Reihenmittelhaus**  
aus 2001



Gesamtfläche von **ca. 210 m<sup>2</sup>**  
**inkl. diverser Nutzflächen**, verteilt auf  
**5,5 Zimmer**, 1 offene Küche, 1 Bad, 1 WC,  
1 Balkon sowie Keller- und Abstellraum



**Sehr gepflegtes** Objekt mit **moderatem**  
**Instandhaltungsstau**



**2 PKW-Stellplätze** direkt vor dem  
Objekt vorhanden



Haustechnik basierend auf einer  
**Gasetagenheizung aus 2023** mit Radiatoren  
ausgeführt; zusätzlich steht ein brandneuer  
**Schwedenofen** im Wohnzimmer zur  
Verfügung



**Kaufpreis: 379.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Massives Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Lauchringen zu verkaufen

Das angebotene Reihenhaus befindet sich in ruhiger, familienfreundlicher Lage von Lauchringen und verfügt über ca. 169 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Das gesamte Objekt wurde im Jahr 2001 in Massivbauweise errichtet und regelmäßig instand gehalten. Aufgrund der sehr gepflegten Nutzung weist das Objekt nur einen geringen Instandhaltungstau auf.

Direkt beim Betreten des Objektes über den Eingang im Gartengeschoss gelangt man in den großzügigen Hobbyraum, der von den derzeitigen Eigentümern als Nutzfläche verwendet wird. Zusätzlich befinden sich auf dieser Ebene ein weiterer Abstellraum sowie der Technikraum und ein weiteres Zimmer. Über das innenliegende Treppenhaus gelangt man in das Erdgeschoss, in welchem einen eine großzügigen Diele empfängt, die ideal als Eingangsbereich mit Garderobe genutzt werden kann. Zusätzlich verfügt das Gebäude hier über einen weiteren Eingang, vor dem sich ein schöner Freisitz befindet. Abgerundet wird der Eingangsbereich durch ein Gäste-WC. Geschickt abgetrennt davon öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich mit direkt angrenzender Küche, der in modernem Stil ohne Raumtrennung ausgeführt wurde. Ein besonderes Highlight dieses Raumes ist zudem der Zugang zum Süd-Westbalkon, auf dem man angenehme Sonnenstunden verbringen kann.

Das Dachgeschoss der Immobilie besteht aus 3 Schlafzimmern sowie dem Hauptbadezimmer. Die Schlafzimmer sind ausreichend dimensioniert und in Kombination mit dem Schlafzimmer im Gartengeschoss bietet diese Immobilie ausreichend Platz für einen 4-5 Personenhaushalt. Das Bad befindet sich in einem gepflegten Zustand, bedarf jedoch einer Renovierung, um dem heutigen Standard zu entsprechen.

Technisch befindet sich das Objekt in einem sehr guten Zustand. Die Gasetagenheizung wurde erst vor kurzem erneuert, so dass die modernen Anforderungen an ein Heizkonzept bereits erfüllt sind. Zusätzlich sorgt der im Jahr 2024 eingebaute Schwedenofen im Wohnzimmer vor allem in den kalten Monaten für angenehme Wärme und unterstützt das Heizkonzept. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenfalls über die Etagenheizung in Kombination mit einem großen Boiler.

**Unser Fazit zu dieser Immobilie:** Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, ein gepflegtes Reihenmittelhaus in der begehrten Stadt Lauchringen zu erwerben. Lauchringen verfügt über eine erstklassige Infrastruktur, vor allem in Sachen ärztliche Versorgung und Bildungsstruktur und ist ein beliebtes Ziel für viele Familien.





**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS



## 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.









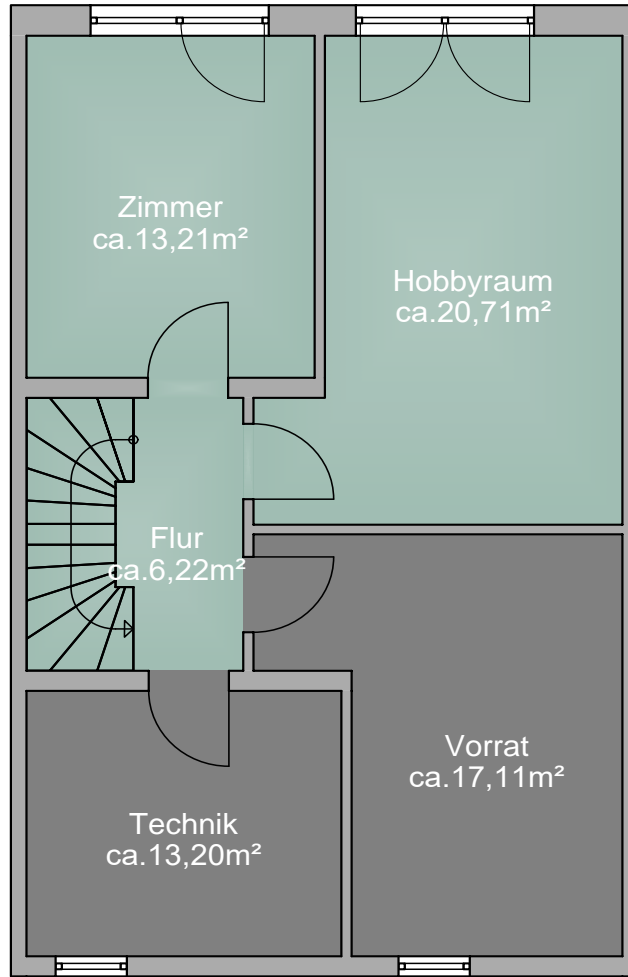




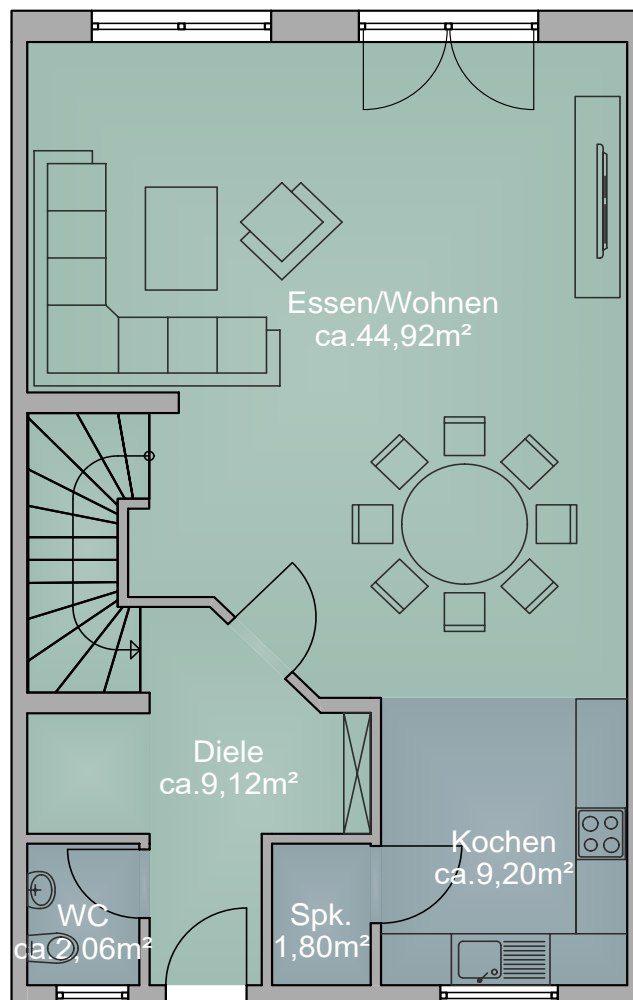


# GRUNDRISSE

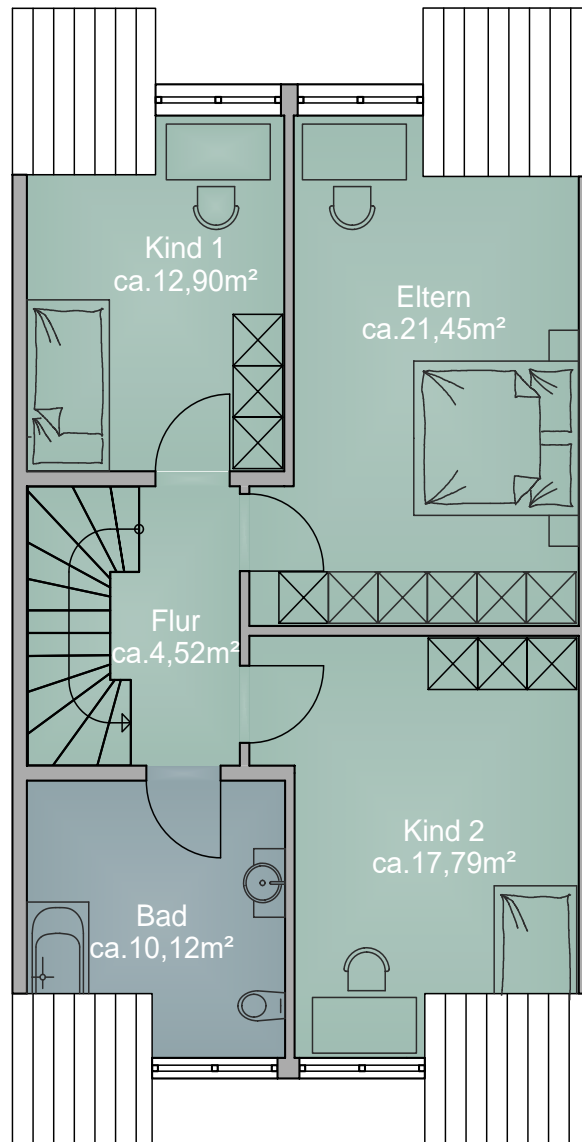
## KELLERGECHOSS



## ERDGESCHOSS



## OBERGESCHOSS



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



**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.



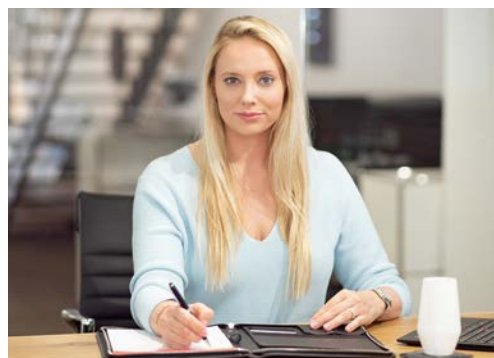
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**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



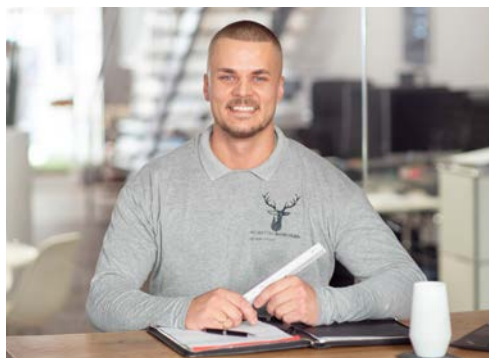
**BIRGIT RÖSCH**

VERWALTUNG & MARKETING



**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**FABIENNE LENOCI**

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

*„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

