

Eigentumswohnung zu verkaufen



Attraktive 4,5 Zi. Wohnung
in grenznaher Lage von Lott-
stetten zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 - 10
Grundriss und Lagebeschreibung	11
Was wir Ihnen bieten	12-13
Über uns / AGB's	14-15



HIGHLIGHTS



4,5-Zi. Eigentumswohnung in einem gepflegten 9-Parteienhaus in zentraler Lage von Lottstetten



Die Wohnung zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur in unmittelbarer Nähe aus. Zudem besteht eine gute Anbindung an den öftl. Verkehr



Ausreichende Parkmöglichkeiten bietet eine PKW-Tiefgarage direkt unter dem Objekt, inklusive zwei fest zugewiesener Stellplätze



Helle, offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Die Wohnung verfügt auch über einen großzügigen Balkon mit einer Südwest-Ausrichtung. Zusätzlich ist ein zweiter, kleinerer Balkon direkt bei der Küche vorhanden



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet



Die Nähe zur Schweiz bietet optimale Möglichkeiten für Grenzgänger; Flughafen Zürich ist in ca. 25 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **4,5-Zimmer Eigentumswohnung** in einem gepflegten 9-Parteienhaus aus dem **Jahr 1992**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 128 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer** mit 1 Einbauküche, 1 Badezimmer, 1 WC, **2 Tiefgaragenstellplätzen**



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** ausgeführt mit Radiatoren in den einzelnen Räumen; in dem Objekt sind **zweifach verglaste Holzfenster** verbaut



Sowohl für **Eigennutzer** als auch für **Kapitalanleger** geeignet



Das Objekt wird von einer **professionellen Hausverwaltung betreut**; es besteht ein moderater Instandhaltungsbedarf im Bereich der Oberflächen und Wände



Kaufpreis: 365.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Attraktive 4,5 Zimmer Wohnung in ruhiger Lage von Lottstetten zu verkaufen.

Diese attraktive 4,5-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 9 Parteien. Das 1992 in solider Massivbauweise errichtete Gebäude verbindet Qualität und Beständigkeit. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 128 m² überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine Vielzahl von Nutzungsmöglichkeiten – diese Immobilie ist ideal geeignet, um sowohl den Bedürfnissen von Eigennutzern gerecht zu werden als auch denen von Kapitalanleger.

Der Wohnbereich besticht durch seine offene Gestaltung, große Fenster und einen hochwertigen Parkettboden, die ein einladendes und freundliches Ambiente schaffen. Besonders hervorzuheben ist der großzügige Hauptbalkon mit Südwest-Ausrichtung, der nicht nur eine angenehme Privatsphäre bietet, sondern auch ideale Bedingungen, um sonnige Nachmittage und laue Sommerabende zu genießen. Ergänzt wird dieses Highlight durch einen zweiten, kleineren Balkon, der direkt an die Küche angrenzt und sich perfekt für kleine Pflanzenarrangements eignet.

Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet ist und somit sowohl Komfort als auch Funktionalität bietet. Die doppelt verglasten Holzfenster aus dem Baujahr 1992 sind in einem ordentlichen Zustand und tragen zusammen mit der Ölzentralheizung und den Radiatoren in allen Räumen zu einem behaglichen Wohnklima bei.

Die Lage der Wohnung in Lottstetten ist ein weiterer großer Vorteil. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht die Immobilie insbesondere für Pendler äußerst attraktiv, wobei der Flughafen Zürich in nur etwa 25 Minuten erreichbar ist. Die hervorragende Infrastruktur in der Umgebung bietet alles, was das tägliche Leben erleichtert: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für zusätzlichen Komfort sorgen die ausgezeichneten und praktischen Parkmöglichkeiten. Die Wohnung verfügt über zwei fest zugewiesene Stellplätze in der Tiefgarage, die direkt unter dem Gebäude gelegen ist. Darüber hinaus bietet die verkehrsberuhigte 30er-Zone vor dem Haus weitere Parkmöglichkeiten für Gäste. Ein privates Kellerabteil mit einer Fläche von ca. 10 m² ergänzt die praktischen Abstellmöglichkeiten und schafft zusätzlichen Stauraum.

Das Gebäude wird von einer professionellen Hausverwaltung betreut, die für einen reibungslosen Ablauf und die Instandhaltung der Anlage sorgt. Zwar besteht ein moderater Renovierungsbedarf im Bereich der Oberflächen und Wände, doch die grundlegende Bausubstanz sowie die Ausstattung der Wohnung befinden sich in einem guten Zustand, was eine schnelle und unkomplizierte Modernisierung ermöglicht.



Unser Fazit: Diese Immobilie überzeugt durch ihre ruhige und attraktive Wohnlage sowie ihr großzügiges Raumangebot. Die leerstehende Wohnung bietet Ihnen die ideale Möglichkeit, Ihre eigenen Vorstellungen und Wünsche bei der Gestaltung und Einrichtung umzusetzen. Ob als neues Eigenheim oder als langfristige Investition – diese Wohnung bietet eine solide Grundlage für unterschiedlichste Lebenssituationen und überzeugt durch ihre Vielseitigkeit und das Potenzial, individuell gestaltet zu werden.

LAGE

BESCHREIBUNG

LOTTSTETTEN – IHR NEUES ZUHAUSE IN IDYLLISCHER LAGE!

Eingebettet in die idyllische Umgebung des Hochrheins bietet Lottstetten eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre, die durch die Nähe zur Schweizer Grenze besonders attraktiv für Pendler wird. Der Flughafen Zürich ist in etwa 25 Minuten mit dem Auto erreichbar und ermöglicht eine hervorragende Anbindung für Berufspendler. Die naturnahe Umgebung sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten im Grünen, was sie besonders ideal für Familien, Wanderer und Naturliebhaber macht. Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Kindergärten und Schulen befinden sich entweder direkt im Ort oder in den nahegelegenen Nachbargemeinden und sind problemlos und schnell erreichbar.











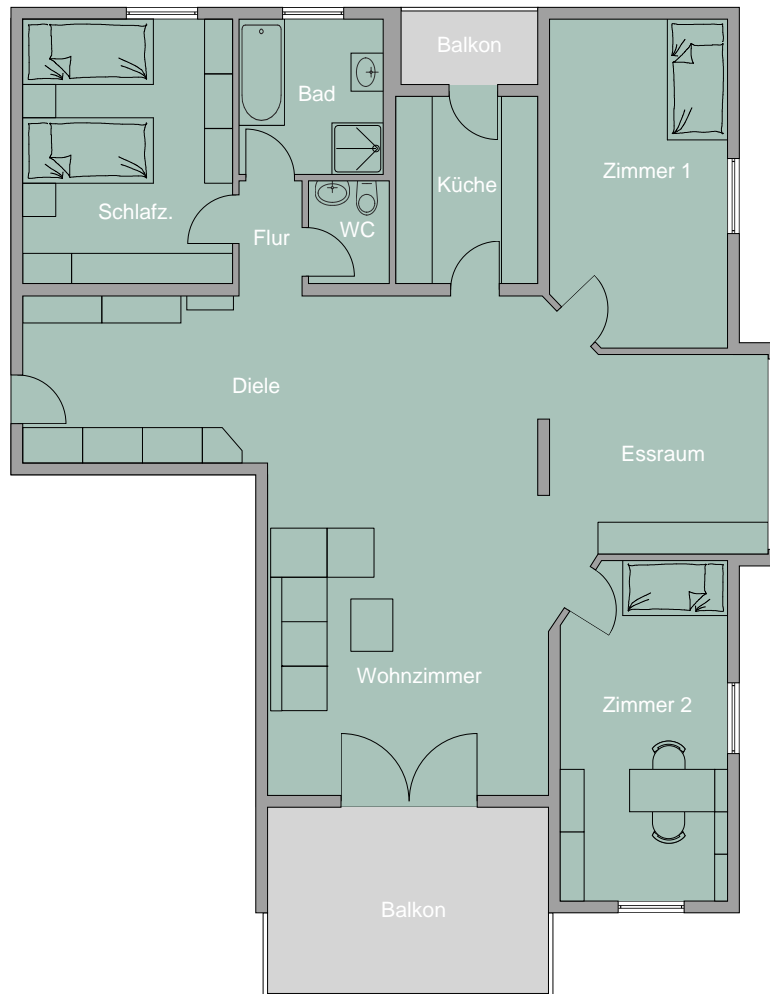






GRUNDRISS

CA. 128 M²



* Grundriss nicht Maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.



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.



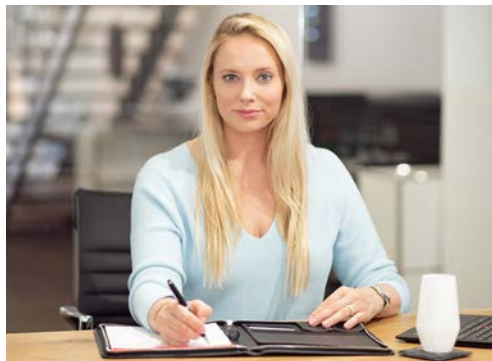
DAVIDE ROSATO

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



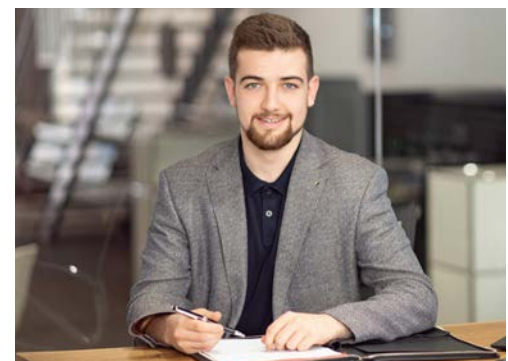
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



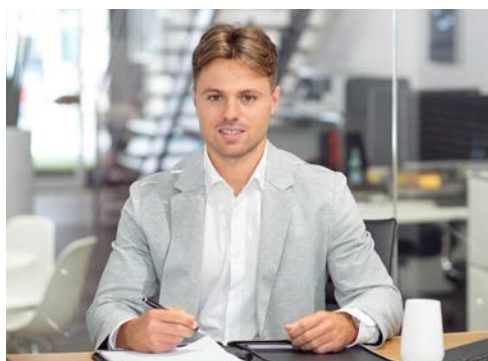
LEON KESSLER

MARKETING & VERKAUF



HEIKE GÖRLICH

VERMIETUNG & BACK OFFICE



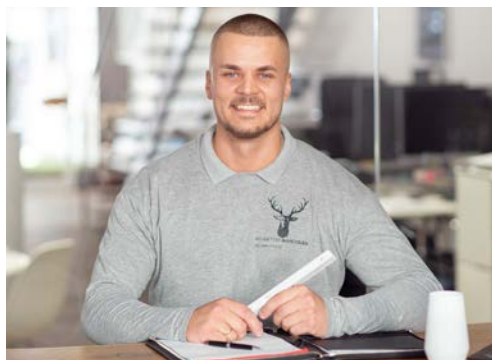
DOMINIK KÖNIG

VERWALTUNG & VERKAUF



MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



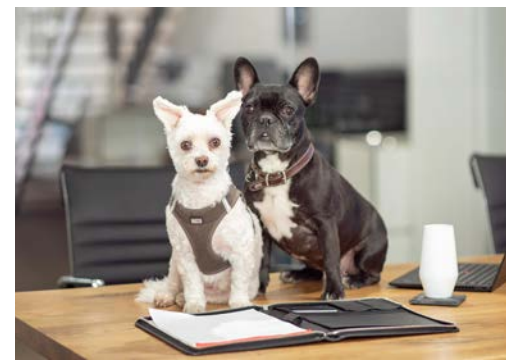
MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



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

