

Eigentumswohnung zu verkaufen



Preislich attraktive 1,5  
Zimmer Wohnung in  
beliebter Lage von Lott-  
stetten 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
Immobiliendatenblatt	15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB's	18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



1,5 Zimmer Wohnung in gepflegtem Mehrfamilienhaus mit homogener Hausgemeinschaft



Großzügige Räumlichkeiten mit optimaler Grundrissanordnung; inklusive kleinem Freisitz



Gute Bausubstanz; Wände, Böden und teilweise Fenster müssen saniert werden; Instandhaltungstau in der Preisfindung berücksichtigt



Wohnung verfügt über einen PKW-Stellplatz; zusätzlich gibt es einen zugeordneten Kellerabteil



Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten; sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant



Gute Infrastruktur direkt vor Ort in Lottstetten mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs und öftl. Verkehrsmitteln



Attraktive Lage in Lottstetten mit der direkten Nähe zur Schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Mehrfamilienhaus aus **1990** in gepflegtem Zustand; Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen sind in der Kaufpreisgestaltung berücksichtigt



Insgesamt ca. **40 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, verteilt auf 1,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Bad sowie einem kleinen Freisitz



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** aus **2020** ausgeführt mit **Radiatoren** in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt **zentral**; Fenster sind **2-fach** verglaste **Holzfenster**



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch einen zugeordneten **PKW-Stellplatz** und einen großen **Hofplatz direkt von dem Objekt**; ein über Sondernutzungsrecht zugeordnetes **Kellerabteil** runden das Angebot ab



**Gepflegte Hausgemeinschaft** in beliebter Lage von Lottstetten; eine professionelle **Hausverwaltung** betreut das Gebäude



**Kaufpreis: 115.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Preislich attraktive 1,5 Zimmer Wohnung in beliebter Lage von Lottstetten zu verkaufen.**

Diese 1,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Die solide Massivbauweise aus dem Jahr 1990 bildet eine gute Grundlage für zukünftige Modernisierungen und wertsteigernde Maßnahmen, die den Wohnkomfort weiter optimieren können.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 40 m<sup>2</sup> und verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit optimal genutztem Wohnraum. Ein Highlight ist der Balkon auf der Rückseite des Hauses, der zusätzlichen Freiraum im Außenbereich bietet. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung.

Die Haustechnik umfasst eine Ölzentralheizung aus dem Jahr 2020, welche eine effiziente Beheizung über Radiatoren gewährleistet. Die vorhandenen Holzfenster mit 2-fach-Verglasung stammen voraussichtlich aus dem Baujahr und weisen altersbedingte Abnutzung auf. Sowohl die Böden als auch die Wände befinden sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, wobei in einigen Bereichen Schimmelbefall sichtbar ist.

Die Einbauküche mit Elektrogeräten ist funktional ausgestattet, jedoch in die Jahre gekommen und weist einen hohen Instandhaltungsschaden auf. Ein zugeordneter Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum, während der zugehörige PKW-Stellplatz sowie weitere Parkmöglichkeiten direkt vor dem Gebäude für eine komfortable Parkplatzsituation sorgen.

Die Wohnung ist nicht barrierefrei, da sich das 1. Obergeschoss nur über eine Treppe erreichen lässt. Ein kleiner Außensitzplatz bietet eine zusätzliche Nutzungsmöglichkeit im Freien.

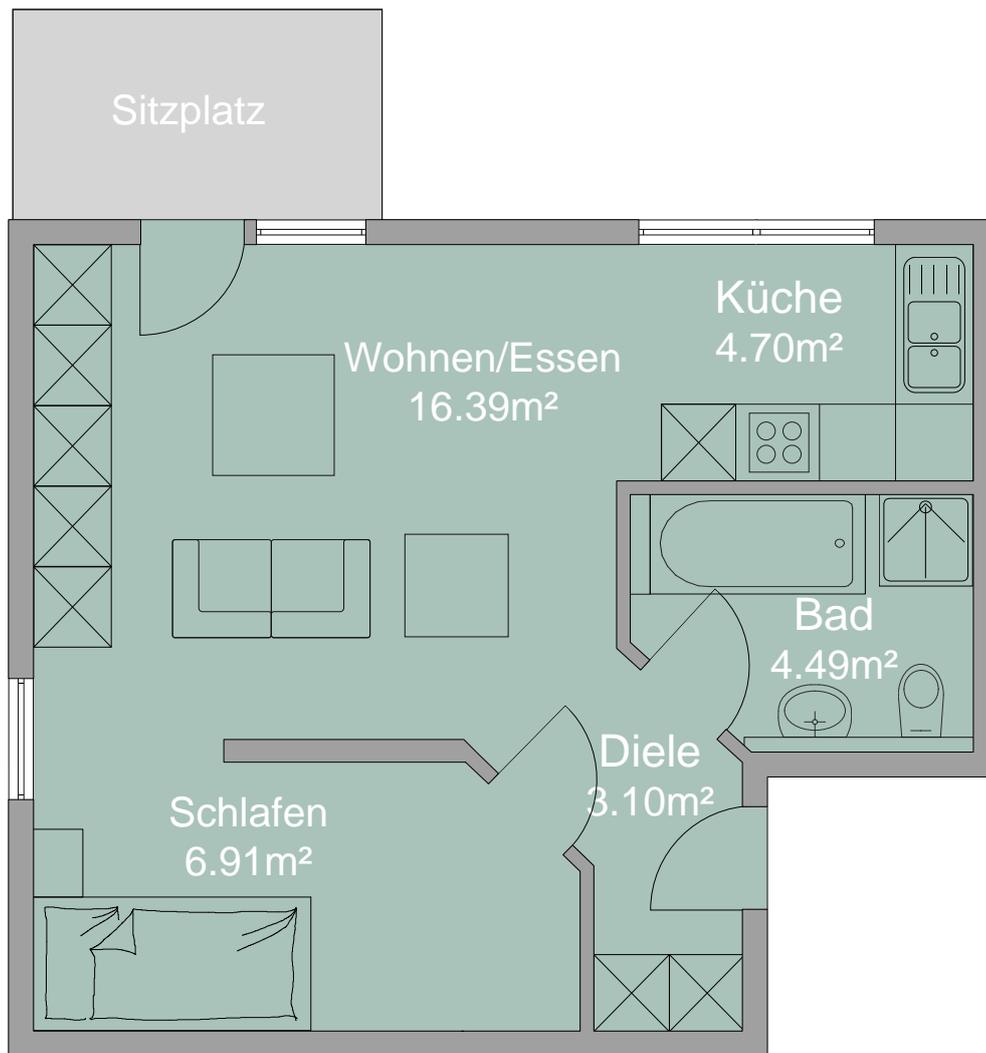
Dank der attraktiven Lage mit guter Infrastruktur, kurzen Wegen zu Geschäften des täglichen Bedarfs und einer Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel eignet sich die Wohnung ideal für Grenzgänger, Berufspendler oder Kapitalanleger, die eine Investition mit Potenzial suchen.

**Unser Fazit:** Diese preislich attraktive Eigentumswohnung bietet eine interessante Möglichkeit zur individuellen Gestaltung – sei es als gemütliches Eigenheim oder als Kapitalanlage mit Wertsteigerungspotenzial. Dank der durchdachten Raumaufteilung, der vorhandenen Infrastruktur und den zusätzlichen Annehmlichkeiten lassen sich hier vielseitige Nutzungskonzepte realisieren. Mit gezielten Renovierungsmaßnahmen kann der Wohnkomfort erheblich verbessert und der Wert der Immobilie nachhaltig gesteigert werden.



# GRUNDRISS

CA. 40 M<sup>2</sup>



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

## LAGE BESCHREIBUNG

### Lottstetten – Wohnen in idyllischer Lage nahe der Schweizer Grenze

Am Hochrhein, eingebettet in die malerische Landschaft des südlichen Schwarzwaldes, liegt der charmante Ort Lottstetten nahe der Schweizer Grenze. Mit seiner naturnahen Umgebung und seiner direkten Lage zu den Grenzübergängen bietet Lottstetten eine attraktive Wohnqualität, insbesondere für Pendler. Die hervorragende Anbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Städte Zürich und Schaffhausen, während die Flughäfen Zürich und Basel in etwa 40 bis 50 Minuten mit dem Auto erreichbar sind. Die ruhige und dennoch gut angebundene Lage von Lottstetten bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten und ist ideal für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Spazierwege, Radstrecken und weitläufige Grünflächen schaffen eine hohe Lebensqualität. Familien profitieren von einer gut entwickelten Infrastruktur – vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft und sind bequem zu Fuß erreichbar.







Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Denkmalschutz	Nein
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holzfenster isolierverglast (doppelt verglast)
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung (aus 2020)
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Elektronunterverteilung	Aktuellem Standard entsprechend (FI-Schalter fehlt)
TV/Internet	DSL Anschluss
Barrierefreiheit	nicht vorhanden (1. Treppe in das 1. OG)
Generelles	
Baujahr	1990
Wohnfläche	ca. 40 m <sup>2</sup>
Hausgeld	175 € p. M.
Instandhaltungsrücklagen	25,53 € p. M.
Miteigentumsanteile	51/1.000
Keller	Kellerabteil per ausschließlichem Sondernutzungsrecht zugeordnet



**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.



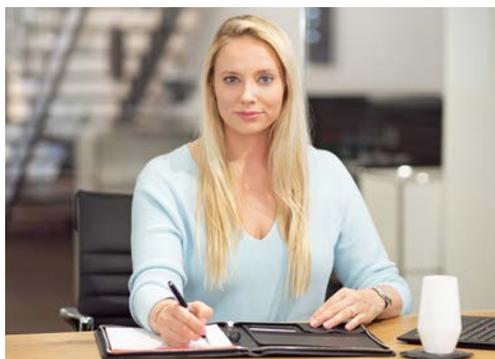
**DAVIDE ROSATO**

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



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



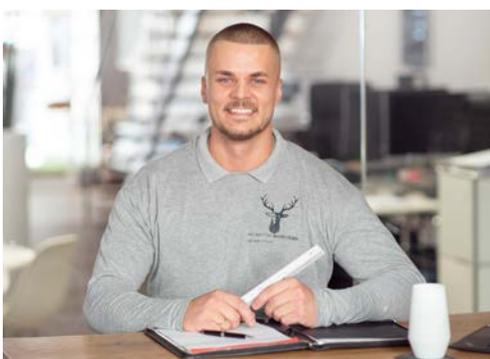
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



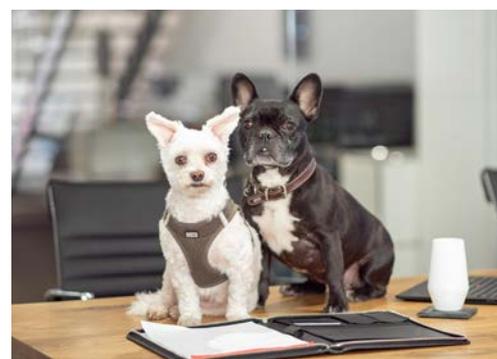
**SIMON JENKE**

BAULEITUNG



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG SICHERHEITSTECHNIK



**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 Checklisten-basierten 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

