Reihenendhaus zu verkaufen

Massiv erbautes und saniertes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Lottstetten 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 - 7
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 17
Grundrisse	18 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGB's	22 - 23

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Solides und umfangreich saniertes Reihenendhaus aus dem Jahr 1984 in familienfreundlicher Lage
- Gut aufgeteilte Wohnfläche über 3 Stockwerke mit zusätzlichen Nutzflächen im Kellerbereich; schönes Gartengrundstück direkt am Objekt
- Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch zwei PKW-Garagen sowie drei weitere Stellplätze gewährleistet
- Große und offene Wohnflächen sorgen für ein angenehmes Wohngefühl; die großen Fensterflächen sorgen für ausreichend Lichteinfall in allen Wohnbereichen
- Ideal für Familien zur Eigennutzung mit mehreren Kindern; sehr freundliche Wohngegend in Lottstetten
- Lottstetten als beliebter Wohnort mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und zahlreichen Freizeitangeboten; guter Anschluss an öftl. Verkehrsmittel
- Ideal geeignet für Grenzgänger durch die direkte Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich in ca. 25 Minuten erreichbar

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes **Reihenendhaus** aus dem Jahr 1984; ca. **341 m²** Grundstücksfläche; **2021 umfangreich saniert**

Gesamtwohnfläche von **ca. 218 m²** verteilt auf **6,5 Zimmer** und **3 Stockwerke; Nutzflächen im Kellerbereich**; zusätzlich **ausgebautes Zimmer** im Kellerbereich

Gepflegtes Objekt welches **2021 kernsaniert** wurde; schöner **Garten** mit **Terasse** vorhanden; moderater Instandhaltungsstau im Bereich der Böden und der Fassade

Gute Parkplatzsituation durch **2 PKW-Garagen** direkt am Objekt; **3 weitere Stellplätze** runden das Paket ab

Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 2016** ausgeführt mit einer **Fußbodenheizung**; manche Zimmer werden durch Elektroheizkörper beheizt; **2-fach** verglaste **PVC Fenster** aus **2006**; **Einkaubküche** mit Miele-Geräten aus **2019**; **Innendämmung** durch Rigips aus dem Baujahr; Dach mit **Zwischensparrendämmung** aus **2021**

Kaufpreis: 475.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Massiv erbautes und saniertes Reihenendhaus in ruhiger Lage von Lottstetten zu verkaufen.

Dieses massiv errichtete Reihenendhaus aus dem Jahr 1984 präsentiert sich als äußerst gepflegte und familienfreundliche Immobilie in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Lottstetten – nur wenige Minuten von der Schweizer Grenze entfernt. Es überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung über drei Etagen und wurde im Jahr 2021 durch die Eigentümer umfassend saniert.

Die Wohnfläche von ca. 218 m² verteilt sich auf insgesamt 6,5 Zimmer inklusive eines vollständig ausgebauten Zimmers im Untergeschoss, das ebenfalls in die Wohnfläche einbezogen wurde. Die moderne Raumaufteilung, verbunden mit großen Fensterflächen, schafft eine helle, freundliche und lichtdurchflutete Wohnatmosphäre mit angenehmem Wohnkomfort auf allen Ebenen. Die durchdachte Raumgestaltung eignet sich ideal für Familien mit mehreren Kindern, die viel Platz und ein harmonisches Umfeld schätzen.

Im Erdgeschoss befindet sich neben der offenen Küche mit moderner Einbauküche aus 2019 (hochwertige Miele-Geräte) ein großzügiger, einladender Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und dem liebevoll gestalteten Garten. Im Zuge der Sanierung wurden Böden in den Bereichen Küche, Bad und Wohnraum als langlebige Fliese-auf-Fliese-Lösung umgesetzt, während in den übrigen Räumen hochwertiger Laminatboden in warmer Optik verlegt wurde. Ein Gäste-WC sowie das modernisierte Badezimmer runden das Angebot komfortabel und funktional ab.

Die Haustechnik basiert auf einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2016. Die meisten Räume sind mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, während andere über Elektroheizkörper beheizt werden. Die Elektrik wurde im Rahmen der Sanierung im Jahr 2021 weitgehend erneuert und mit FI-Schutzschaltern versehen. Die Fenster sind zweifach verglaste PVC-Elemente aus dem Jahr 2006. Das Dach erhielt 2021 eine zusätzliche Zwischensparrendämmung, wodurch auch energetisch eine solide Grundlage geschaffen wurde.

Das ca. 341 m² große Grundstück bietet nicht nur ausreichend Platz für Freizeit, Gartenpflege und individuelle Gestaltung, sondern auch eine äußerst komfortable Parkplatzsituation: Zwei PKW-Garagen sowie drei weitere Stellplätze direkt am Objekt stehen zur Verfügung – ideal für größere Haushalte, Gäste oder Familien mit mehreren Fahrzeugen. Die großzügige Hoffläche ermöglicht ein bequemes Rangieren und bietet zudem Potenzial für zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten.

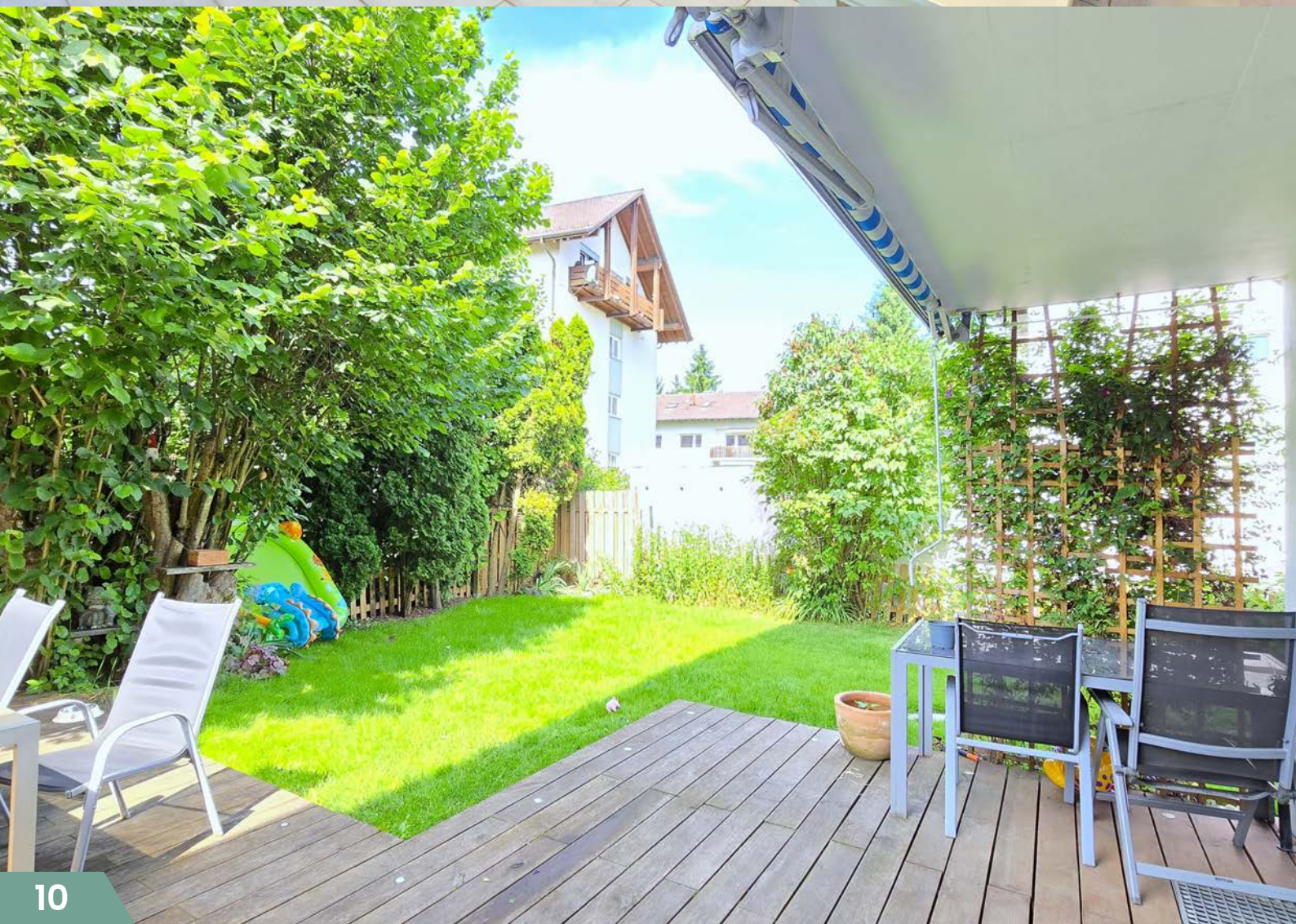
Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Einzig im Bereich der Bodenbeläge im Flur und im 1. Obergeschoss besteht ein leichter Instandhaltungsbedarf, der mit geringem Aufwand behoben werden kann. Insgesamt überzeugt das Objekt durch seine hochwertige Ausstattung, seine großzügigen Flächen und die ruhige sowie verkehrsgünstige Lage, die es besonders für Grenzgänger und Berufspendler attraktiv macht.

Unser Fazit: Ein modernes, gepflegtes Zuhause mit ordentlicher Ausstattung, ideal für Familien mit Platzbedarf und dem Wunsch nach naturnahem, aber gleichzeitig verkehrsgünstigem Wohnen – ein Angebot mit Seltenheitswert. Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, ruhiger Lage und gepflegtem Gesamtzustand macht diese Immobilie zu einer attraktiven Wahl für Eigennutzer mit Blick für Qualität und Zukunftssicherheit.

LAGE
BESCHREIBUNG

Lottstetten – ein lebenswerter Ort mit idealer Lage am Hochrhein!

Lottstetten gehört zu den beliebten Wohnorten entlang des Hochrheins und überzeugt durch seine direkte Nähe zur Schweizer Grenze sowie eine sehr gute, alltagstaugliche Infrastruktur mit zahlreichen Vorteilen. Die Gemeinde verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, darunter Busverbindungen und ein Bahnanschluss mit direkter Verbindung in Richtung Zürich. Das Objekt befindet sich in einem ruhigen, familienfreundlichen Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. In der näheren Umgebung gibt es Kindergärten, eine Grundschule sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Banken und Apotheken. Auch die medizinische Versorgung ist mit Ärzten und weiteren Gesundheitseinrichtungen gut gewährleistet. Verschiedene Gastronomiebetriebe, Freizeitmöglichkeiten und die naturnahe Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen Lottstetten besonders attraktiv für Familien und Grenzgänger.

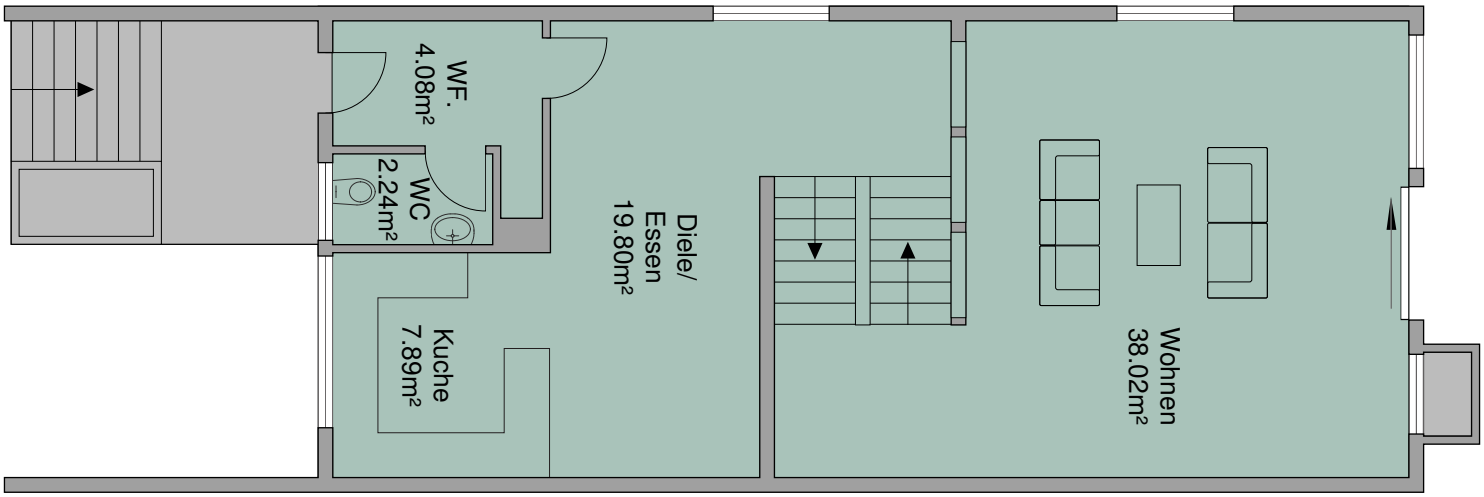


DEPOT

GRUNDRISSE

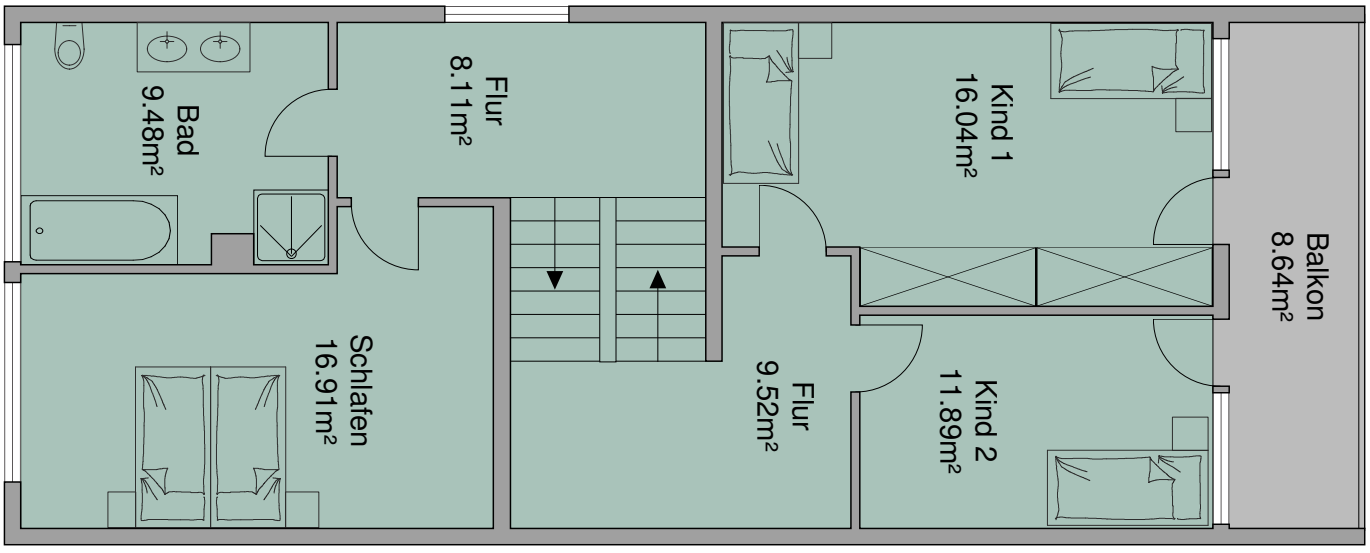
EG

CA. 78 M²



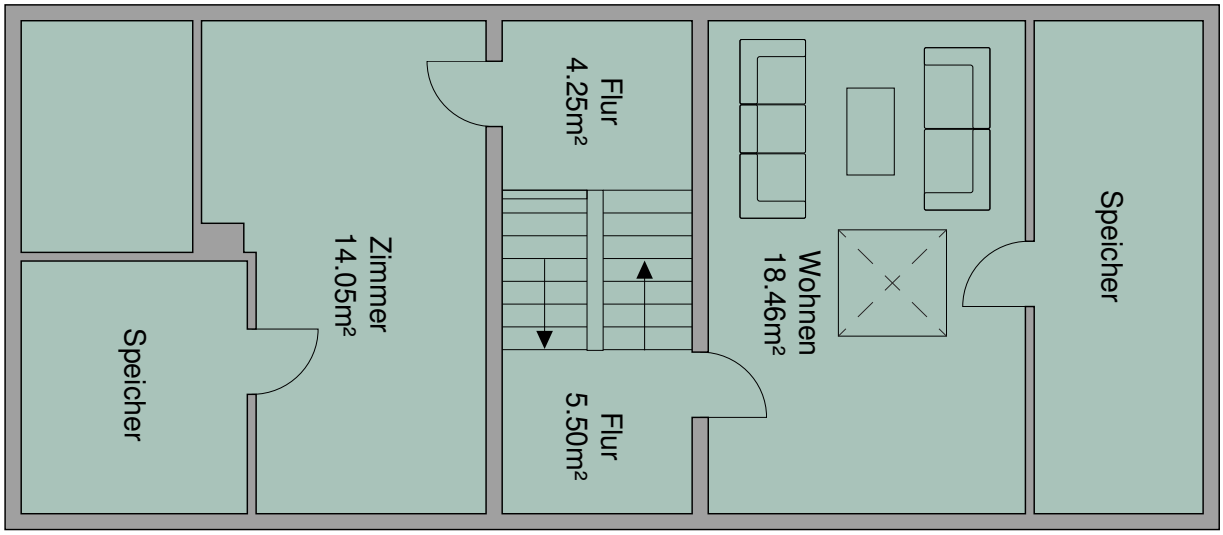
OG

CA. 78 M²



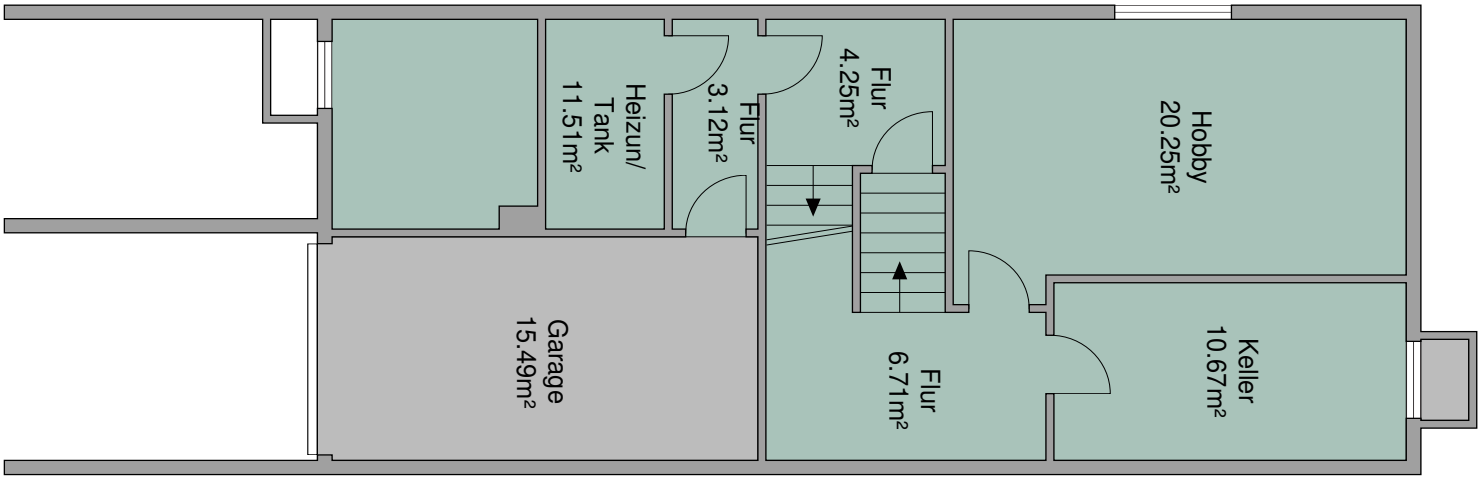
DG

CA. 42 M²



KG

CA. 20 M²



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

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

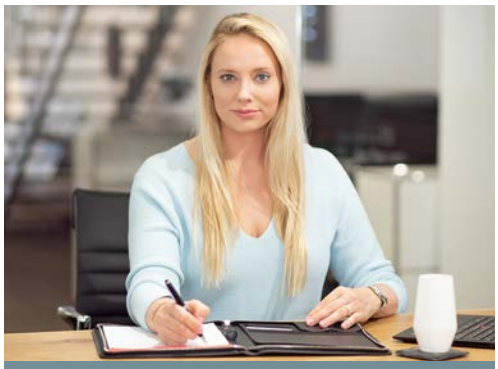
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

BERNAHRD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER

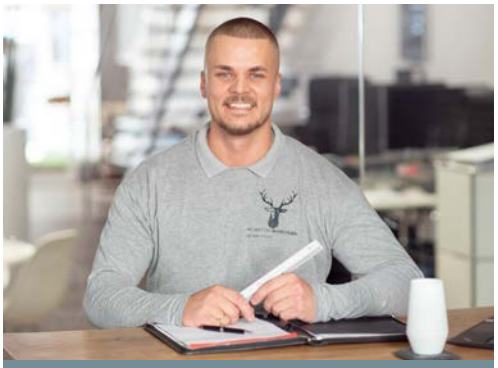
DOMINIK KÖNIG
IMMOBILIENMAKLER

MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB

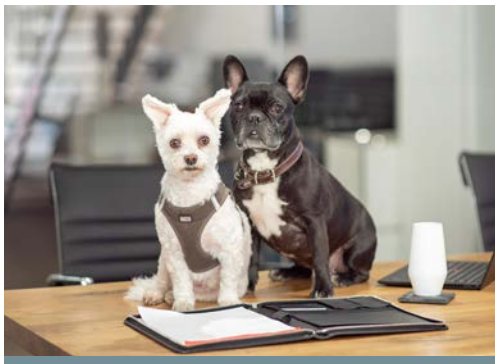
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG

MELINA HALLER
VERMIETUNG & VERKAUF

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



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 Exposéeinsicht. 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 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
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS