

Reihenmittelhaus zu verkaufen



Massiv erbautes und
gepflegtes Reihenmittel-
haus in ruhiger Lage von
Lottstetten zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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



HIGHLIGHTS



Solides Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1984 in familienfreundlicher Lage von Lottstetten



Gut aufgeteilte Wohnfläche über 3 Stockwerke mit zusätzlichen Nutzflächen im Kellerbereich; schöner Freisitz mit kleinem Garten hinter dem Objekt



Gute Parkmöglichkeiten sind durch eine PKW-Garage sowie zwei 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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Reihenmittelhaus**
aus dem Jahr 1984; ca. **240 m²**
Grundstücksfläche



Gesamtwohnfläche von **ca. 190 m²**
verteilt auf **5,5 Zimmer** und **3 Stockwerke**;
Nutzflächen im Kellerbereich



Gepflegtes Objekt in solidem Zustand; schöner
Garten mit **Terrasse** vorhanden;
moderater Instandhaltungsstau vorhanden



Gute Parkplatzsituation durch
1 PKW-Garage direkt am Objekt;
2 weitere Stellplätze runden das Paket
ab



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung aus 2014** ausgeführt
mit einer **Fußbodenheizung**; **2-fach** verglaste **Holzfenster**; 4 Dachfenster
sind **3-fach** verglaste **PVC-Fenster**; **Einkaubküche** mit Einbaugeräten
aus **2018**; **Innendämmung** durch Rigips aus dem Baujahr; Dach mit
Aufdachdämmung aus **2017**; **elektr. Rollläden** aus **2022** im Wohnzimmer



Kaufpreis: 399.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Massiv erbautes und gepflegtes Reihenmittelhaus in ruhiger Lage von Lottstetten zu verkaufen.

Dieses massiv errichtete Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1984 präsentiert sich als gepflegte und familienfreundliche Immobilie in ruhiger Lage von Lottstetten – nur wenige Minuten von der Schweizer Grenze entfernt. Die solide Bauweise, eine funktionale Raumaufteilung über drei Etagen und der gepflegte Gesamtzustand machen das Haus zu einer attraktiven Option für Familien mit mehreren Kindern sowie für Pendler, die von der Nähe zur Schweiz profitieren möchten.

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 190 m², verteilt auf 5,5 Zimmer, bietet das Objekt viel Platz für individuelles und komfortables Wohnen im Alltag. Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im vollständig unterkellerten Bereich des Hauses. Die großen Fensterflächen sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente, während der durchdachte Grundriss ausreichend Raum für persönliche Entfaltung und flexible Wohnkonzepte lässt.

Der Außenbereich überzeugt mit einem schönen Garten und einer Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Das Grundstück misst ca. 240 m² und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für Freizeit, Hobby oder Gartenpflege. Eine PKW-Garage sowie zwei zusätzliche Stellplätze direkt am Haus garantieren eine komfortable Parkplatzsituation für Bewohner und Gäste.

Technisch ist das Haus mit einer Ölzentralheizung aus dem Jahr 2014 ausgestattet, die über eine Fußbodenheizung in den Hauptbereichen für wohlige Wärme sorgt. Die Fenster sind teils als zweifach verglaste Holzfenster ausgeführt, während vier Dachfenster in moderner 3-fach-verglaster PVC-Ausführung verbaut wurden. Elektrische Rollläden im Wohnzimmer (aus 2022) bieten zusätzlichen Komfort. Die vorhandene Einbauküche mit Geräten aus dem Jahr 2018 sowie ein gepflegtes Badezimmer ergänzen das Gesamtangebot.

Neben der funktionalen Ausstattung überzeugt das Objekt auch durch seine vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und durchdachten Wohnstrukturen. Die großzügige Wohnfläche bietet ausreichend Platz für Homeoffice, Hobbyräume oder eine individuelle Raumgestaltung nach den Bedürfnissen einer wachsenden, anspruchsvollen Familie. Auch eine teilweise Nutzung durch mehrere Generationen unter einem Dach lässt sich problemlos und komfortabel realisieren. Die ruhige Wohnlage in einem gewachsenen Umfeld sorgt für eine angenehme Nachbarschaft und eine familienfreundliche Atmosphäre, in der sich Jung und Alt gleichermaßen sicher und wohlfühlen können.

Unser Fazit: Die Kombination aus solider Bausubstanz, praktischer Raumaufteilung und verkehrsgünstiger Lage macht dieses Reihenhaus zu einer attraktiven Gelegenheit für Eigennutzer und Familien, die ein ruhiges Zuhause in naturnaher Umgebung suchen. Das Haus bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit viel Potenzial für individuelle Gestaltungsideen und langfristige Nutzung. Die Wohnräume sind großzügig geschnitten und bieten zahlreiche Möglichkeiten für persönliche Anpassungen.





SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



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.

















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.



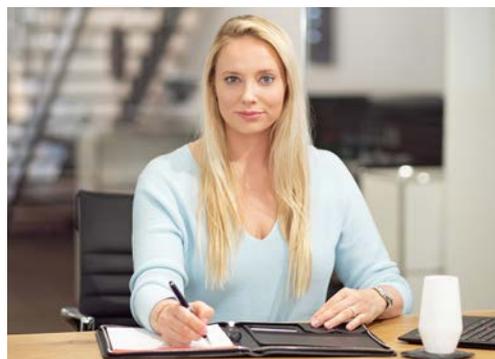
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



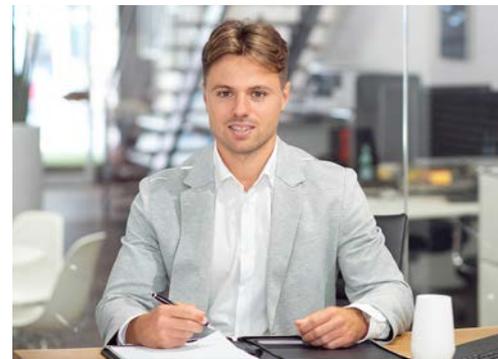
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



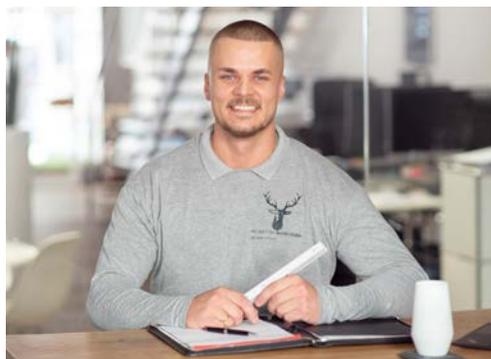
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



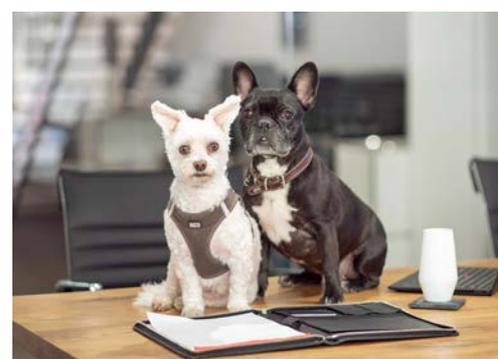
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

