Einfamilienhaus zu verkaufen



Modernes Einfamilienhaus

mit praktischem Grundstück

in zentraler 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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Zentral gelegenes Einfamilienhaus als Fertighaus mit schönem Grundstück
- Eine clevere Grundrissgestaltung führt zu einem offenen Wohngefühl über 2 Ebenen
- Das Objekt befindet sich in einem modernen Zustand, ideal für eine zukunftsorientierte Entwicklung
- Komfortable Klimaanlage auf beiden Ebenen sorgt für Wohlfühltemparatur das ganze Jahr über
- Große Terrasse sowie praktisches Grundstück sorgen für einzigartigen Freizeitwert
- Einzigartige Infrastruktur in Lottstetten mit Kindergarten und Grundschule in direkter Nähe sowie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs
- Attraktive Lage in unmittelbarer Nähe der schweizer Grenze; ideal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Modernes Einfamilienhaus, aus 2007 mit einer Grundstücksfläche von insgesamt **ca. 550 m²** mit großzügiger Terrasse



Die Wohnfläche beträgt **ca. 143 m²** und verteilt sich auf **2 Stockwerke** mit guter Grundrissanordnung



Heizkonzept basierend auf einer **Luft-Wasser-Wärmepumpe aus 2007**; **dreifach verglaste Kunststoffenster** verbaut; **Klimaanlage für EG und OG** sowie **Photvoltaikanlage mit Batteriespeicher** vorhanden



PKW-Carport sowie **großzügiger Hofplatz** sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Traumhaftes Grundstück mit hohem Freizeitwert, ideal für einen kleinen Nutzgarten oder einen **schönen Freisitz**



Kaufpreis: **598.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Modernes Einfamilienhaus in zentraler Lage von Lottstetten

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus befindet sich in Lottstetten und überzeugt durch seinen äußerst gepflegten Zustand, eine moderne technische Ausstattung sowie die attraktive Lage unmittelbar an der Schweizer Grenze. Mit ca. 143 m² Wohnfläche auf einem ca. 550 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ideale Voraussetzungen für Familien oder Paare, die zeitgemäßes Wohnen mit einem überschaubaren zukünftigen Investitionsbedarf verbinden möchten.

Das im Jahr 2007 als Fertighaus errichtete Wohnhaus wurde insbesondere in den vergangenen Jahren kontinuierlich modernisiert und technisch weiterentwickelt. Die durchgeführten Maßnahmen zwischen 2022 und 2026 sorgen dafür, dass sich die Immobilie heute in einem modernen und sehr gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Die ca. 143 m² Wohnfläche bieten ein großzügiges und familienfreundliches Raumangebot mit angenehmen Wohn- und Rückzugsmöglichkeiten. Einen zentralen Mittelpunkt bildet der Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche. Diese wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert und durch einen neuen Fliesenboden ergänzt. Ebenfalls im Jahr 2022 wurde das Badezimmer im Obergeschoss renoviert, während das Badezimmer im Erdgeschoss im Jahr 2026 eine Modernisierung erhielt. Die Kombination aus gepflegter Grundsubstanz und den jüngsten Erneuerungen schafft ein zeitgemäßes und komfortables Wohnambiente. Auch die Haustechnik entspricht modernen Anforderungen. Die Beheizung erfolgt über eine effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe. Ergänzt wird das Energiekonzept durch eine im Jahr 2023 installierte Photovoltaikanlage mit einer Leistung von ca. 11,9 kWp und einem Batteriespeicher mit ca. 4,0 kWh Kapazität. Dadurch kann ein Teil des benötigten Stroms direkt am Gebäude erzeugt und zwischengespeichert werden.

Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgen die im Jahr 2026 installierten Split-Klimageräte im Erd- und Obergeschoss. Eine Wallbox für Elektrofahrzeuge ergänzt die zeitgemäße technische Ausstattung und unterstreicht die zukunftsorientierte Ausrichtung des Hauses.

Auch der Außenbereich präsentiert sich äußerst gepflegt und bietet attraktive Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Die Pflege der Gartenflächen und des Rasens wird durch ca. 5.000 Liter fassende Regenwasser-Zisternen erleichtert und unterstützt.

Unser Fazit: Ein äußerst gepflegtes und laufend modernisiertes Einfamilienhaus mit zeitgemäßer Haustechnik und attraktivem Garten. Die Kombination aus ca. 143 m² Wohnfläche, moderner Luft-Wasser-Wärmepumpe, Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Klimatisierung und den umfangreichen Modernisierungen der vergangenen Jahre schafft ein komfortables und energieorientiertes Gesamtpaket. In Verbindung mit der gefragten Grenzlage zu Schweiz bietet diese Immobilie hervorragende Voraussetzungen für Familien und Paare, die ein modernes Zuhause ohne wesentlichen Investitionsstau suchen.



LAGE

BESCHREIBUNG

Lottstetten -naturnahes Leben im deutschen Zipfel

Lottstetten ist eine attraktive Gemeinde im Landkreis Waldshut und zeichnet sich insbesondere durch ihre besondere Lage in unmittelbarer Nähe zur Schweizer Grenze aus. Eingebettet in die reizvolle Landschaft des Klettgaus verbindet der Ort eine ruhige, naturnahe Wohnatmosphäre mit kurzen Wegen zu den umliegenden deutschen und schweizerischen Städten.

Die Gemeinde verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Schule sowie verschiedenen Einrichtungen und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Ein erweitertes Einkaufs-, Gastronomie- und Freizeitangebot befindet sich unter anderem im nahegelegenen Jestetten sowie auf Schweizer Seite in Schaffhausen.

Ein besonderer Standortvorteil ist die hervorragende Grenzlage. Schaffhausen und der Großraum Zürich sind gut erreichbar, wodurch Lottstetten insbesondere für Grenzgänger und Berufspendler einen interessanten Wohnstandort darstellt. Der örtliche Bahnanschluss bietet darüber hinaus Verbindungen in Richtung Schaffhausen und Zürich sowie nach Jestetten.

Auch der Freizeit- und Erholungswert ist hoch. Die umliegenden Wälder, Felder und Weinberge bieten zahlreiche Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und für Aktivitäten in der Natur. Der Rheinfall bei Schaffhausen sowie der Hochrhein und weitere Ausflugsziele der deutsch-schweizerischen Grenzregion sind ebenfalls schnell erreichbar.



























IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick

Allgemeine Angaben

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2007
Wohnfläche	143 m²
Anzahl Einheiten	n. R.
Geschosse / Etage	2 Etagen
Grundstücksfläche	550 m²

Bauart und Bauweise

Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Fertighaus
Dämmung	vorhanden
Keller	nicht unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

Haustechnik

Heizung	Wärmepumpe
Klimatisierung/Lüftung	beides vorhanden
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	2007
PV - Anlage	vorhanden 11,9 kWp
Thermische Solaranlage	-

Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	B
Endenergiebedarf	68,7 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	2007
Internet	Glasfaser ca. Q2/27
-	-

Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	n. R.
Hausgeld mntl.	n. R.
Rücklagenstand aktuell	n. R.
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	n. R.

Sanierungszustand

Letzte Sanierung	2026
Dach	2007
Fenster	2007
Heizung	2007
Sanitär	2007/2026
Fassade	2007

Baurechtliches

Bebauungsplan	n. R.
GRZ	n. R.
GFZ	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet
-	-

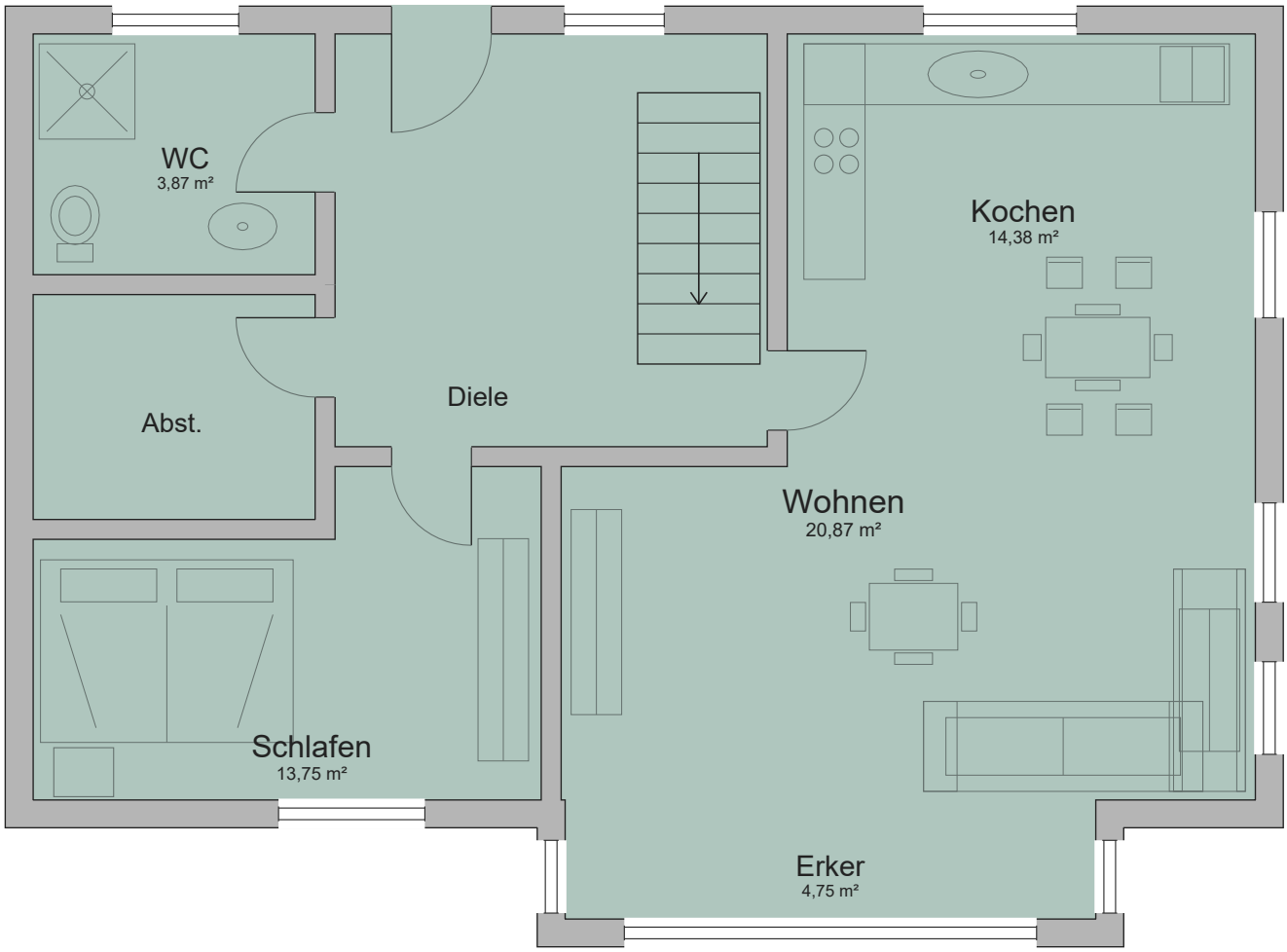
Sonstiges

Wege- / Überfahrtsrechte	-
Alt-/ Baulasten	-
Frei ab	nach Absprache
Dienstbarkeiten	-
-	-
-	-

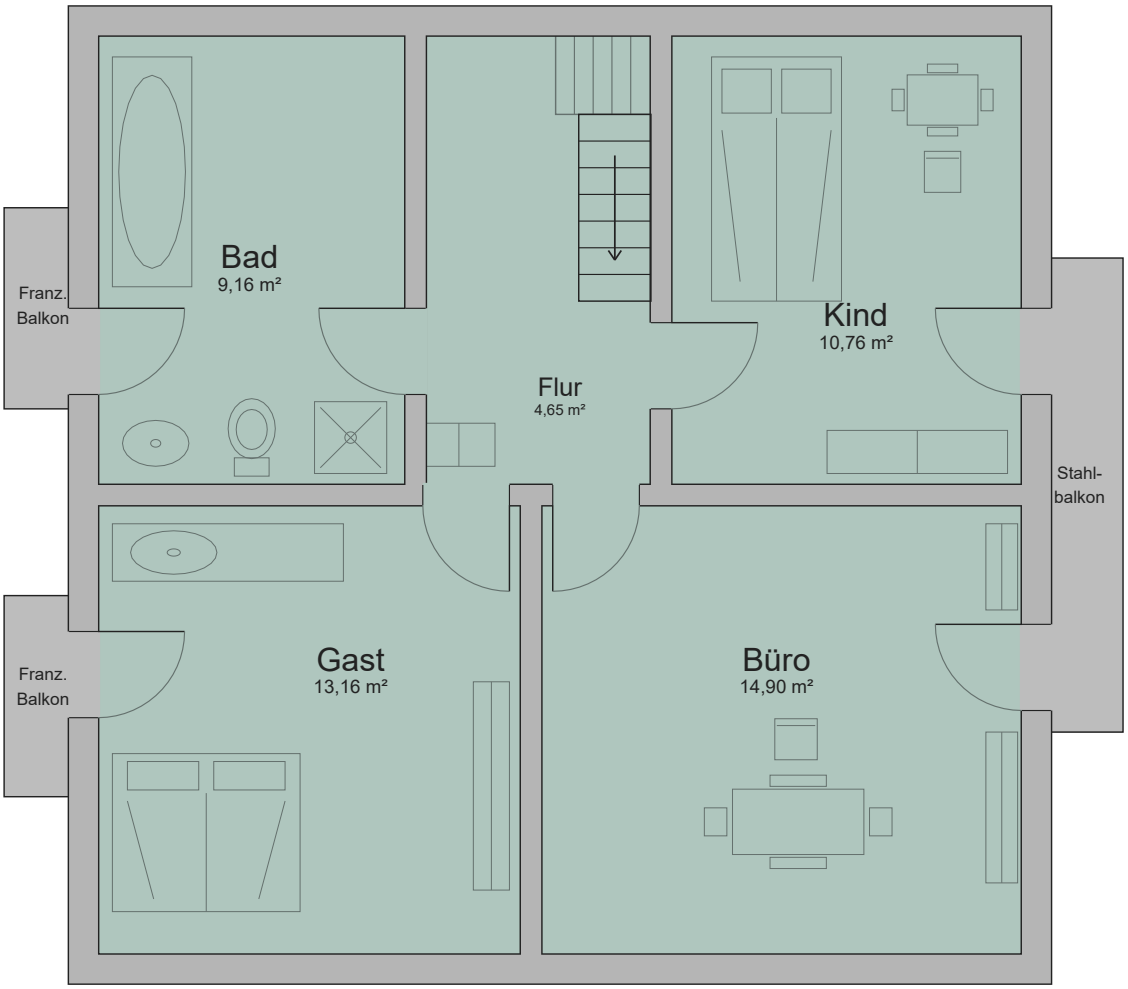
- : Keine Information n. r. : nicht relevant

GRUNDRISSE

EG



OG



*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.



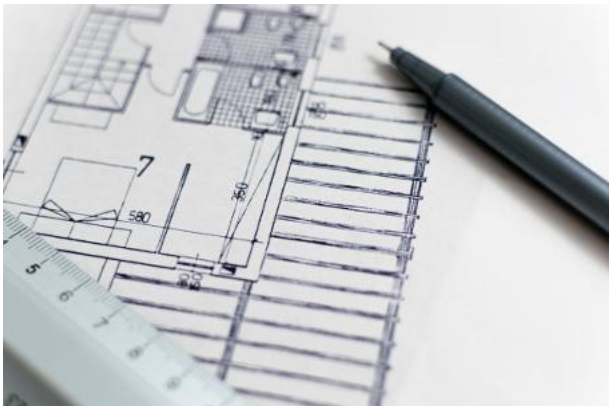
Facility Management Beratung

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.



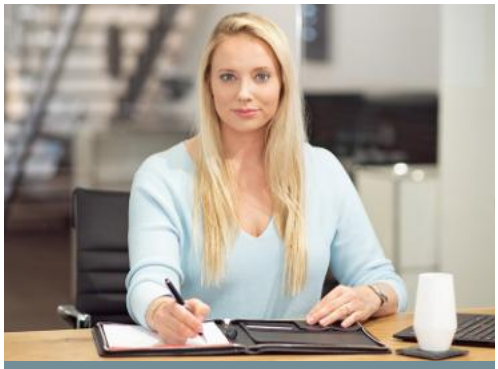
MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



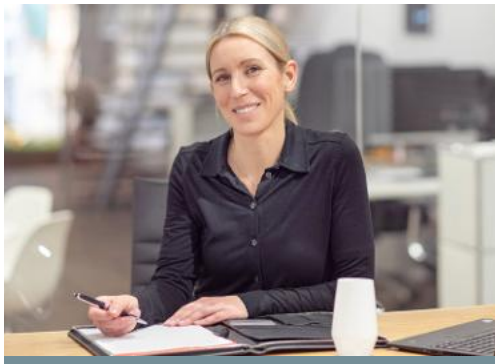
STEFAN HAUSER
GESCHÄFTSFÜHRER



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN



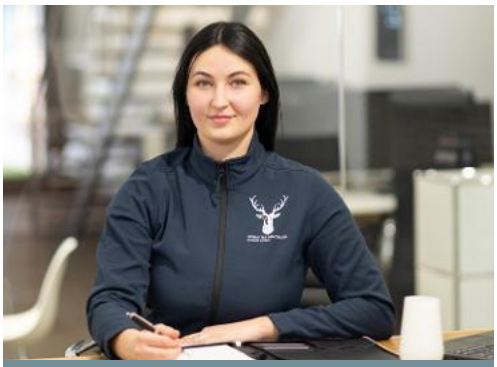
LEON KESSLER
IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER
VERWALTUNG & VERTRIEB



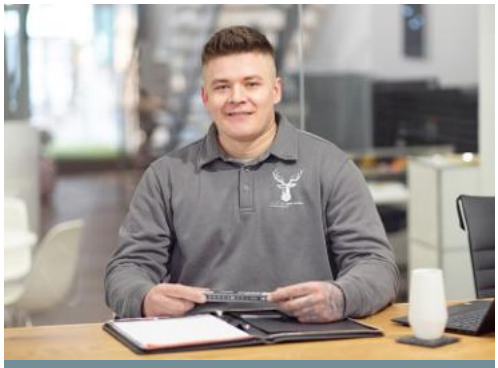
NICLAS FURGER
VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



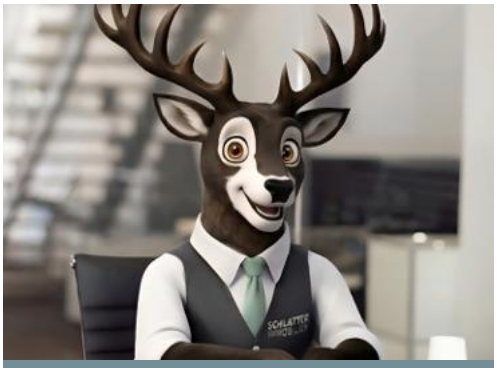
SARA WIECZOREK
UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



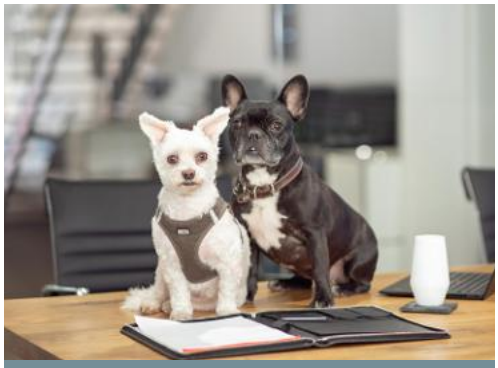
JAROSLAW TUREK
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



WOLCIECH KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL
DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



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 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?

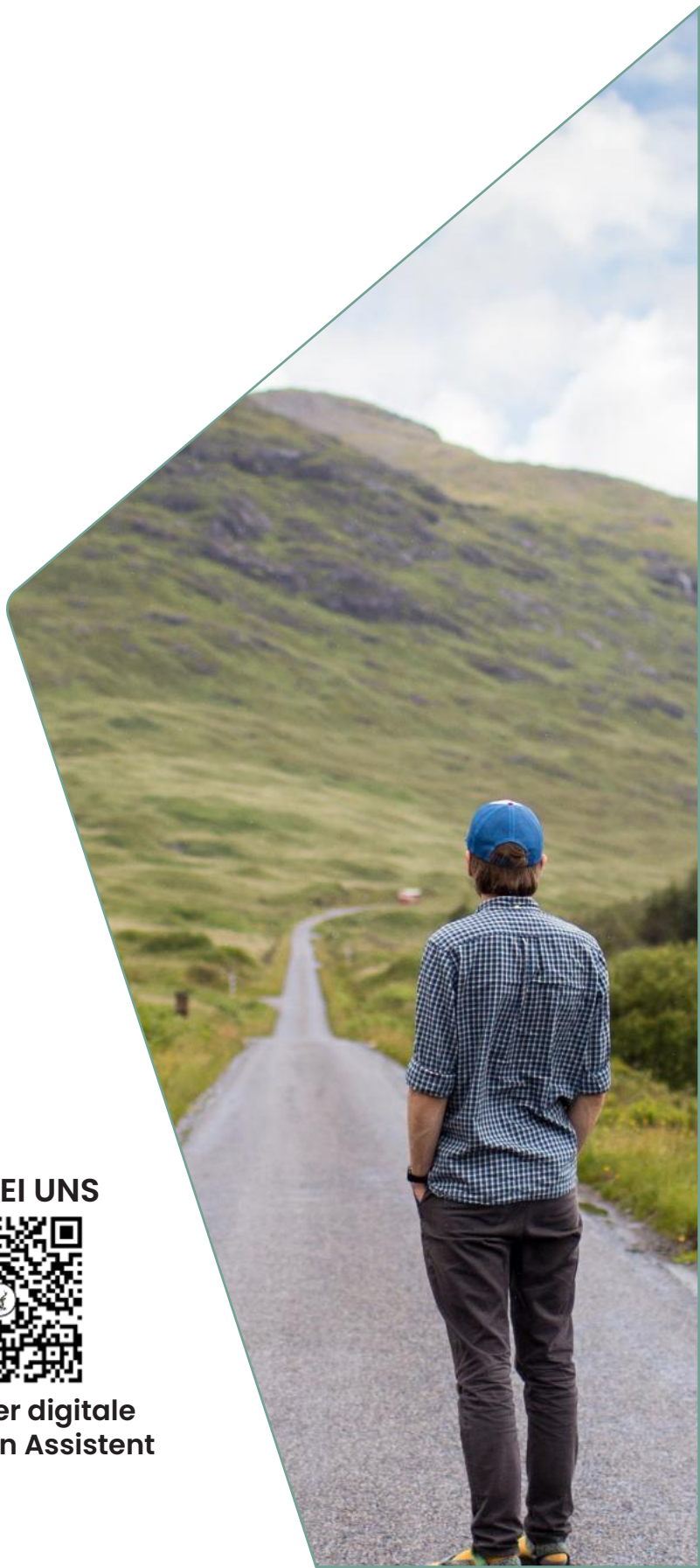
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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





NUR BEI UNS

KARL - der digitale Immobilien Assistent