Eigentumswohnung zu verkaufen

Gemütliche 4,5-Zi. Wohnung im 1. OG links in Lottstetten zu verkaufen

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien GmbH
Amthausstr. 3
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
Sanierungskonzept und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 9
Immobilienblatt und Grundrisse	10 - 11
Was wir Ihnen bieten	12 - 13
Über uns / AGB´s	14 - 15

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Helle Eigentumswohnung in zentraler Lage von Lottstetten
- Wohnung im 1. Obergeschoss über wenige Treppenstufen zu erreichen
- Praktische Raumaufteilung, helle Räume sowie ein vollständig überdachter Balkon
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet
- Vollständig unterkellertes Objekt mit Gemeinschaftsräumen sowie einem großzügigen Außenbereich
- Hohe Attraktivität der Gemeinde Lottstetten durch gut funktionierende Infrastruktur und die Nähe zur Schweiz
- Flughafen Zürich ist in ca. 25 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

4,5-Zimmer Eigentumswohnung in **massiv** erbautem **Mehrfamilienhaus** aus dem **Jahr 1977** mit gesamt **12 Wohneinheiten**

Gesamtwohnfläche von **ca. 99 m²** verteilt auf **4,5 Zimmer** mit **1 Badezimmer, 1 WC, 1 Küche**, **1 Balkon,** sowie **1 Kellerabteil**

Eine eigene **PKW-Garage** sowie weitere PKW Abstellmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung

Heizung basierend auf **einer Öl-Zentralheizung** mit **zentraler Warmwasserversorgung**

Ein unverbindliches **Sanierungskonzept** mit technisch notwendigen sowie optionalen Sanierungsmaßnahmen liegt vor (inkl. Grobkostenschätzung)

Kaufpreis Wohnung: 289.000 €
Kaufpreis Garage: 15.000 €
zzgl. 2,5 % Maklerprovision
zzgl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Helle 4,5 Zi.-Wohnung im 1. OG links in Lottstetten zu verkaufen.

Ob Eigennutzer oder Kapitalanleger – eine gute Chance auf eine helle Eigentumswohnung in ruhiger Lage von Lottstetten!

Zum Verkauf steht eine helle 4,5 Zimmer Wohnung in zentraler und naturnaher Lage von Lottstetten. Der in 1977 in Massivbauweise erbaute Gebäudekomplex beinhaltet 12 Wohneinheiten und ist im Hinblick auf die Bau- sowie die Gebäudetechnik in einem dem Alter entsprechenden Zustand.

Die klassisch geschnittene Wohnung im 1. Obergeschoss dieses Mehrfamilienhauses bietet mit Ihren 3 Zimmern ausreichend Platz für einen 3-4 Personenhaushalt. Über die Eingangsdiele gelangt man sowohl in die Küche, als auch in das große Wohnzimmer. Das Gäste-WC ist ebenfalls über den Dielenbereich zugänglich. In der Einbauküche sorgt die große Arbeitsfläche, sowie die verschiedenen Ober- und Unterschränke für ausreichend Platz. Das Wohn- und Esszimmer wird durch einen großen und überdachten Balkon aufgewertet. Geschickt durch einen Flur getrennt, findet man sowohl 2 Schlafräume, als auch das Hauptbadezimmer mit Waschmaschinenanschluss. Das Schlafzimmer sowie die Kinderzimmer bieten ausreichend Platz. Die Garage verfügt über ein separates Grundbuch und kann zu einem späteren Zeitpunkt bei Bedarf separat verkauft werden. Die Garage befindet sich direkt vor dem Gebäude. Das komplette Haus ist voll unterkellert. Ein eigener Kellerraum erweitert das Platzangebot zusätzlich.

Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine solide Renditemöglichkeit. Aktuell ist die Wohnung langjährig für 9.330€ p.a. vermietet. Dabei wurde die Mieterhöhung erst kürzlich akzeptiert. Die Einheit lässt sich langfristig auf eine SOLL Miete von ca. 10.800 p.a. steigern.

Im Hinblick auf die Bau- sowie die Gebäudetechnik befindet sich die Einheit in einem ordentlichen Zustand. Laufende Instandhaltungsrücklagen wurden von der Hausverwaltung stetig aufgebaut und sind ausreichend vorhanden. Zum jetzigen Zeitpunkt sind keine größeren Investitionen bekannt. Die Verwaltung wird hochprofessionell geführt und sorgt zusätzlich für eine homogene Hausgemeinschaft.

Unser Fazit:
Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine stabile und solide Renditemöglichkeit in gefragter Lage von Lottstetten.

UNVERBINDLICHES SANIERUNGSKONZEPT

Maßnahmen	Sofort 0 - 1 Jahr	Mittelfristig 2 - 5 Jahre	Langfristig 6 - 10 Jahre
Innen			
Verlegung neuer Bodenbeläge (bspw. Vinyl)		10.000 €	
Kleinere Reparaturen (Rollläden, Türgriff Balkon usw.)	1.000 €		
Streichen der Gesamteinheit innen	5.000 €		
Komplettsanierung Badezimmer + WC		13.000 €	
Neue Einbauküche		8.000 €	
Erneuerung Elektrounterverteilung	2.500 €		
Notwendig	7.500 €	23.000 €	0 €
Optional	1.000 €	8.000 €	0 €
Teilkosten	8.500 €	31.000 €	0 €
Schätzung Gesamtkosten (notwendig + optional)	**39.500 €**		

* Es handelt sich bei diesem Sanierungskonzept um eine unverbindliche und grobe Schätzung. Mehr dazu finden Sie in unseren AGB´s.

LAGE BESCHREIBUNG

Lottstetten – Ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur

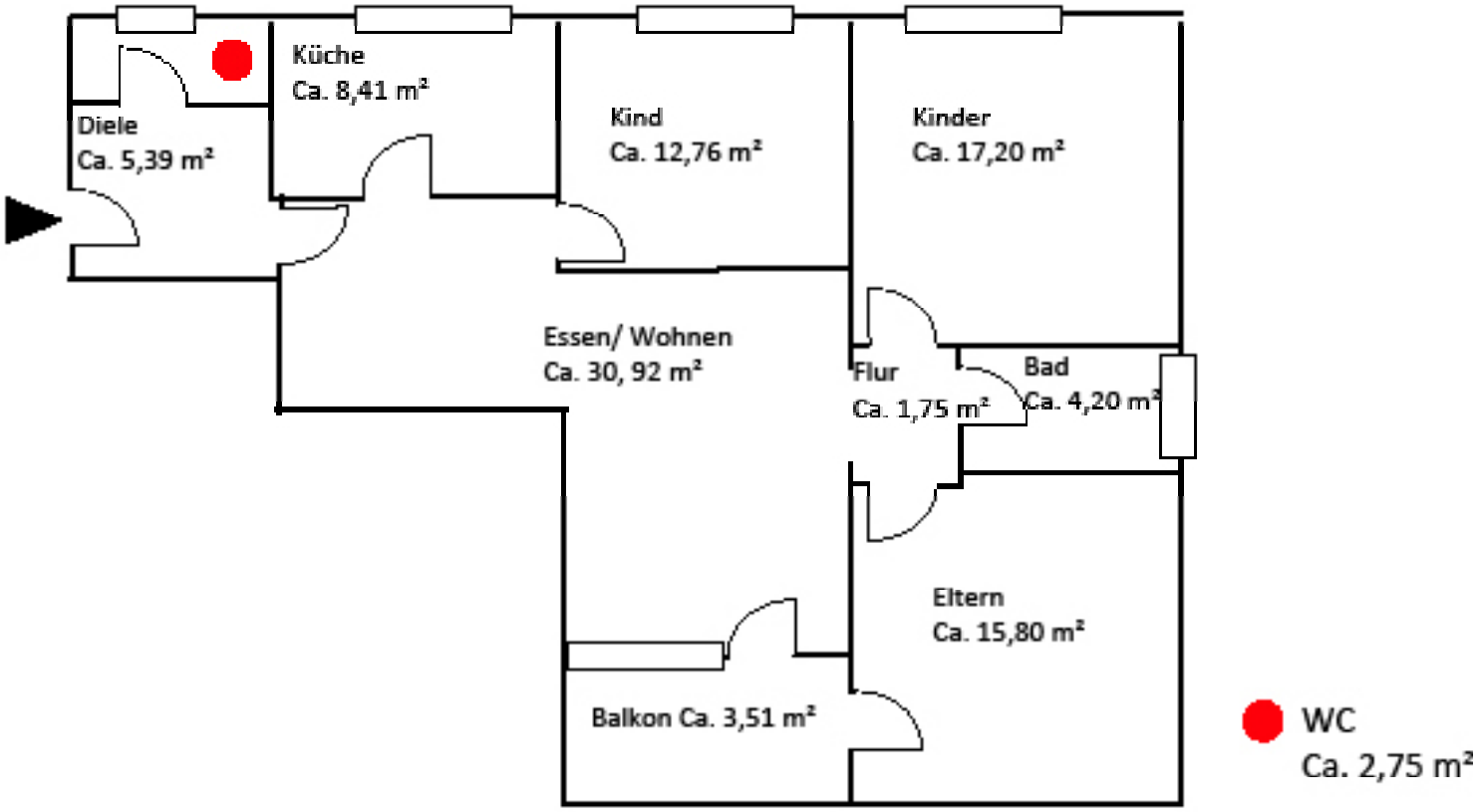
Etwa 8 km vom Rheinfall entfernt liegt Lottstetten am Hochrhein. Die Gemeinde ist von ihrer geographischen Lage her einmalig in Deutschland. Sie liegt zusammen mit den Gemeinden Dettighofen und Jestetten im sogenannten “Jestetter Zipfel”, welcher auf einer Länge von ca. 55 km von der Grenze zur Schweiz umschlossen ist. Die Städte Schaffhausen und Zürich sind nicht weit von der Gemeinde entfernt. Die hervorragende und vielseitige Gastronomie und die harmonische Atmosphäre laden zum Verweilen ein. Die allgemeine Infrastruktur ist ebenfalls hervorragend. Sowohl Ärzte, Schulen als auch Läden des täglichen Bedarfs sind in Lottstetten ausreichend vorhanden. Für Naturliebhaber, Wanderer, Radfahrer, Golfspieler gibt es viel zu erleben. Genießen Sie in Lottstetten die Ruhe und lassen Sie sich ganz einfach verzaubern von der wunderschönen Landschaft.

IMMOBILIENDATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massiv
Fenster	Kunststofffenster 2-fach verglast
Baujahr	1977
Rollläden	Manuelle Rollläden (Unterputz)
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Baujahr entsprechend
Generelles	
Anzahl Einheiten gesamt	12
Anzahl Zimmer	4,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 WC, 1 Balkon
Wohnfläche	Ca. 99,44 m²
Nutzfläche	1 Stellplatz, 1 Kellerraum, 1 Waschküche und Außenbereich (Gemeinschaftseigentum)
Garage	1 PKW-Garage
Miteigentumsanteile	107,5/1.000 (inkl. Garage)
Hausgeld	Ca. 270 € p.m.
Davon umlagefähig auf Mieter	Ca. 175 € p.m.
Mieteinnahmen IST	9.331,20 € p.a. zzgl. 480 € Garage
Grundsteuer	156,20 € p.a.

GRUNDRISS

1. OG links



* Grundriss 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

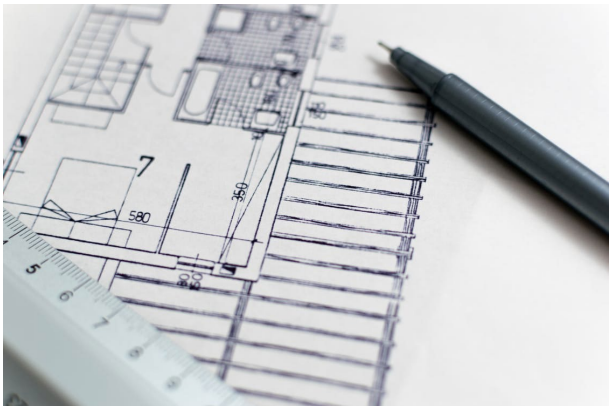
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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
LEITER VERTRIEB & MARKETING

LINA SAUER
IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING

SARAH SCHLATTER
MARKETING & BACKOFFICE

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

SIMON JENKE
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

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 2,5 % 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, Amthausstr. 3, 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 Amthausstr. 3, 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

Amthausstr. 3
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS