Eigentumswohnung zu verkaufen

3,5-Zi.Wohnung im

1. OG rechts in naturnaher

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
Sonstige Infos und Lagebeschreibung	7
Bilder	8 - 13
Grundriss & Immobiliendatenblatt	14 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
Über uns / AGB´s	18- 19

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Großzügig und modern geschnittene Eigentumswohnung mit unmittelbarem Bezug zur Natur
- Ausgezeichnete Bausubstanz sowie gepflegter Zustand der Gesamtimmobilie
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet
- Vollständig überdachter Balkon mit unverbautem Blick auf ein harmonisches Landschaftsbild
- 1 PKW-Garage sowie 1 Kellerraum stellen ein ausreichendes Platzangebot sicher
- Geringe Entfernung zum Ortskern von Lottstetten mit einer hervorragenden Infrastruktur für alle täglichen Bedürfnisse
- Hohe Attraktivität der Gemeinde Lottstetten in Nähe der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.

Wohnung in einem Mehrfamilienhaus (6 Einheiten) aus dem Jahr 1937 in **Massivbauweise** mit ca. **1.165 m² Grundstück**

Modern aufgeteilte Gesamtwohnfläche von **ca. 75,5 m²** verteilt auf **3,5 Zimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Wintergarten sowie 1 Balkon**

1 PKW-Garage sowie **1 PKW Abstellmöglichkeit** direkt vor der Garage

Eine **professionelle Hausverwaltung** wird von der **neu gegründeten WEG** mit der **Verwaltung beauftragt**

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2008 mit Heizkörper in den Räumen und **zentraler Warmwasseraufbereitung**

Kaufpreis: 249.000 €
zzgl. 2,5 % Käuferprovision
zzgl. 19 % MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

3,5-Zi. Wohnung in ruhiger Lage von Lottstetten zu verkaufen.

Die zum Verkauf stehende 3,5-Zi. Wohnung mit Balkon und einem Wintergarten befindet sich in einem sehr gepflegten 6-Fam.-Haus in naturnaher und familienfreundlicher Lage von Lottstetten.

Die Wohnung selbst befindet sich im 1. OG eines massiv errichteten Gesamtgebäudes aus dem Jahr 1937, welches die letzten Jahre fortlaufend saniert wurde. Zur Wohnung gehören neben einem großzügigen Keller auch eine PKW-Einzelgarage.

Diese praktisch angeordnete 3,5 Zi. Wohnung bietet auf ca. 75,5 m² Wohnfläche ein großzügiges Wohngefühl. Über den zentralen Flur ist jedes Zimmer der Wohnung zu erreichen. Das geräumige Wohn- und Esszimmer besticht bereits beim Eintreten durch seine Größe sowie durch die Helligkeit, welche durch die bodentief verglaste Fensterfläche ein angenehmes Ambiente erzeugt. Der integrierte Wintergarten ist dabei ein besonderer Blickfang und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Vom Wohnzimmer aus, welches sicherlich das Herzstück dieser Wohnung darstellt, gelangt man auf den Balkon mit Blick auf ein gegenüberliegendes Waldstück.

Die Küche harmoniert mit Ihrer neutralen Optik stilgerecht mit den weiteren Räumlichkeiten dieser Wohnung. Das Schlafzimmer sowie das Kinderzimmer bieten ausreichend Platz und lassen sich durch die Fensterläden ausreichend verdunkeln.

Die Wohnung ist sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger hervorragend geeignet. Für Kapitalanleger bietet dieses Objekt eine solide Renditemöglichkeit. Aktuell ist die Wohnung langjährig für 10.140 € inkl. Garage vermietet.

Technisch befindet sich das gesamte Objekt in einem guten Zustand. Beheizt wird das Objekt über Radiatoren, die mit einer Gaszentralheizung inkl. zentraler Warmwasseraufbereitung betrieben werden. Das Objekt wird aktuell durch den Eigentümer verwaltet und soll zeitnah durch eine professionelle und lokale Hausverwaltung übernommen werden, sodass sich die künftigen Eigentümer auf eine professionelle Verwaltung einstellen können. Aufgrund der Neugründung befinden sich keine Instandhaltungsrücklagen im Gemeinschaftstopf.

LAGEBESCHREIBUNG
& SONSTIGES

Da das Gebäude fortlaufend instand gehalten wurde und aktuell keine größeren Investitionen bekannt sind, kann mit der Erstellung einer Instandhaltungsrücklage zu einem späteren Zeitpunkt begonnen werden.

Unser Fazit:

Für Kapitalanleger bietet diese Wohnung eine stabile und solide Renditemöglichkeit in gefragter Lage von Lottstetten. Weitere Wohnungen im selben Gebäude ermöglichen es einem Investor gleich mehrere Einheiten in einem Objekt zu erwerben.

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

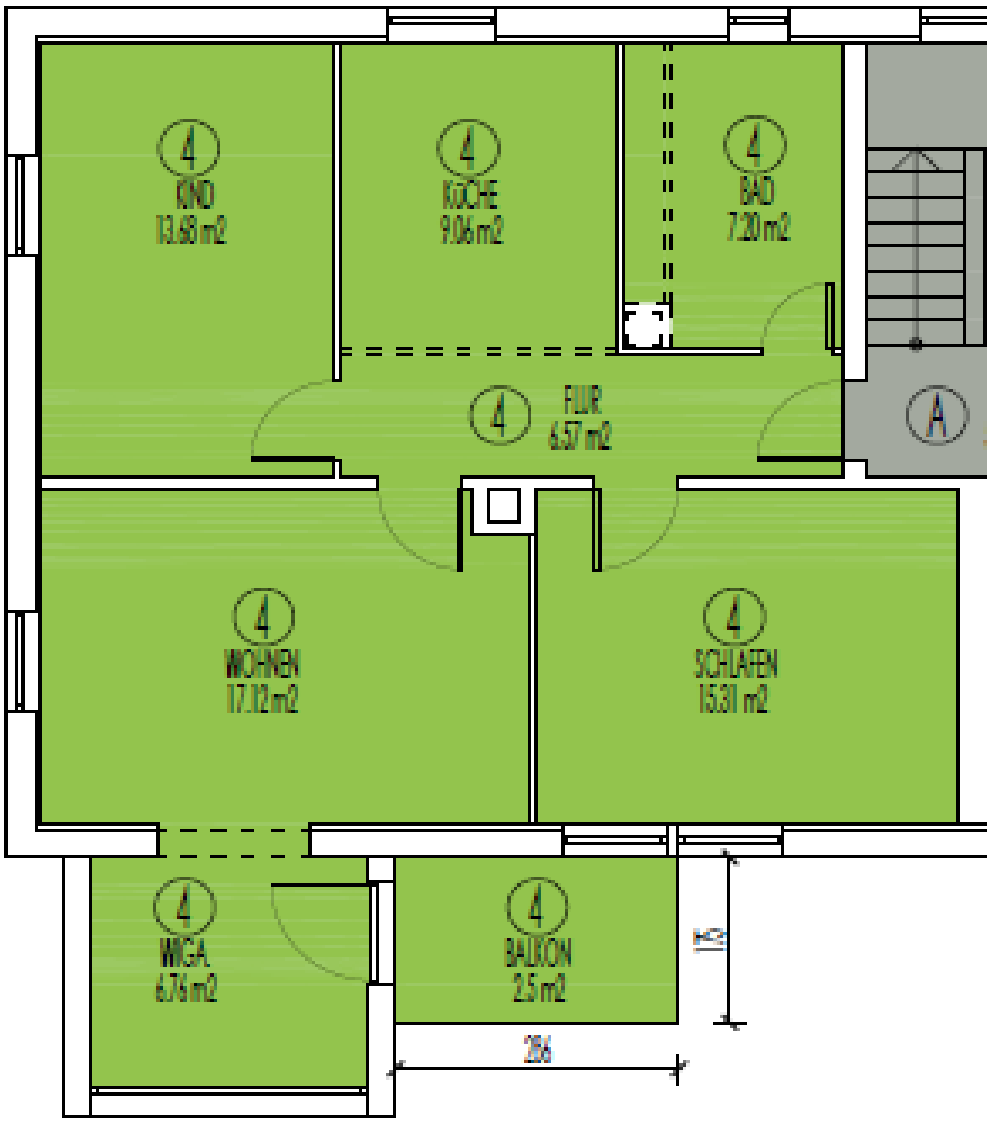
LAGE BESCHREIBUNG

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.

Tefal
MOCHA
Espresso

1. OG rechts - 3,5 Zimmer mit ca. 75,50 m²



* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben
* Ansatz der Wohnfläche für die Terrasse beträgt 50 %

Immobiliendatenblatt

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbau
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	Holz 2-fach verglast
Rolläden	Fensterläden sowie teilweise Rollläden
Haustechnik	
Heizung	Gaszentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Heizkörper
Belüftung	Über die Fenster
Elektrounterverteilung	Dem Alter entsprechend
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1937
Anzahl Zimmer	3,5
Wohnfläche gesamt	Ca. 75,50 m²
Nutzfläche	Ca. 20 m²
Grundstücksgröße	Ca. 924 m²
Garage	1
Miteigentumsanteile	Ca. 174/1.000 (Wohnung inkl. Garage)
Hausgeld p.M.	Wird noch definiert
Grundsteuer	ca. 534,72 € p.a. (Gesamtgebäude)

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

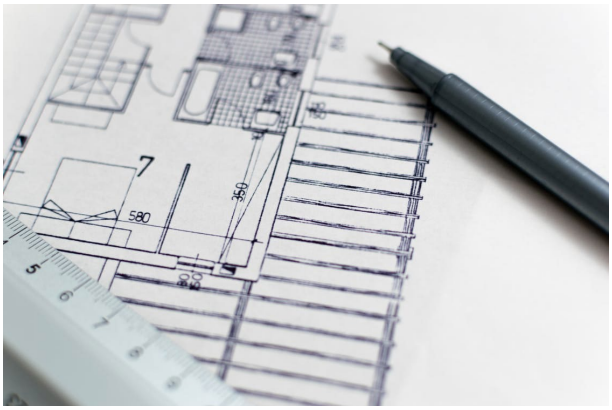
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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.-BAU -ING.

MARTIN COUSY
LEITUNG HAUSWARTUNG

SIMON JENKE
BAULEITUNG SANIERUNG & RENOVATION

LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete 1 Monats (netto-) Kaltmiete zzgl. gesetzlicher MwSt. 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

Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut

+49 (0) 7751 929 90 50

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

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS