

Einfamilienhaus zu verkaufen

Stilvolles Einfamilienhaus
in familienfreundlicher 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
Bilder	8 – 17
Grundrisse und Lagebeschreibung	18 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22 – 23



HIGHLIGHTS



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



Stilvolles Einfamilienhaus in Holzständerbauweise errichtet in beliebter Wohngegend von Lottstetten



Großzügiges Grundstück mit einer liebevoll angelegten Garten- und Terrassenfläche bietet einen hohen Freizeitwert



Ausgezeichnete Grundrissgestaltung über 2 Ebenen; Viele Holzakzente sorgen für ein besonderes Wohngefühl



Zentrale Lüftungsanlage mit effizienter Wärmerückgewinnung sorgt für ein behagliches Klima in allen Räumen



Ausreichend Parkmöglichkeiten durch PKW-Garage und weiteren Abstellmöglichkeiten auf dem Hofplatz



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in einem beliebten Wohngebiet in bester Lage



Ideale Lage für Grenzgänger aufgrund der unmittelbaren Nähe zur Schweizer Grenze; Flughafen Zürich ist ca. 40 km entfernt

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Ansprechendes Einfamilienhaus aus dem Jahr **2000** voll unterkellert in **Holzständerbauweise** errichtet



Grundstücksfläche von gesamt **ca. 832 m²** sowie Gesamtwohnfläche von **ca. 157 m²** verteilt auf **6 Zimmer**, 1 Küche und 2 Badezimmer; weitere Nutzflächen im Kellergeschoss



PKW-Garage mit **elektrischem Sektionaltor** in direkter Nähe zum Hauseingang; weitere PKW-Stellplätze auf der Hofeinfahrt vorhanden



Gebäudetechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren und teilweise Fußbodenheizung in den Räumen, Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen **zentralen Elektroboiler**



Geringer Energieverbrauch aufgrund guter Bausubstanz mit Isolierverglasung und Lüftungsanlage mit **Wärmerückgewinnung**; zusätzlich hochwertiger **Stückholzofen** mit Kunst ausgeführt



Kaufpreis: 689.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Stilvolles Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Lottstetten zu verkaufen

Das zum Verkauf stehende und voll unterkellerte Einfamilienhaus mit ca. 157 m² Wohnfläche erfüllt alle Ansprüche an ein qualitätsvolles Wohngefühl in familienfreundlicher Lage. Das großzügige Grundstück mit einem liebevoll angelegten Außenbereich wertet dieses Einfamilienhaus zusätzlich auf.

Die Holzakzente dieser traumhaften Immobilie verleihen den Räumen einen ganz besonderen Charakter und ein angenehmes Wohngefühl. Zusätzlich zeichnet sich die hochwertige Holzständerbauweise durch eine hervorragende Bausubstanz aus.

Über den Eingangsbereich der Immobilie sind alle Stockwerke zu erreichen. Die sehr großzügige und optimal aufgeteilte Wohnfläche erstreckt sich über 2 Ebenen. Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im Kellergeschoss und im Dachboden sowie im Außenbereich der Immobilie. Beim Betreten dieses Hauses wird man direkt vom großzügigen und geschickt mit einer Garderobe angeordneten Eingangsbereich empfangen, welcher eine nahezu lückenlose Verbindung zu den meisten Räumen herstellt. Das geräumige Wohn- und Esszimmer ist modern angeordnet und bildet mit Zugang zum liebevoll angelegten Außenbereich sicherlich den Familienmittelpunkt dieses Einfamilienhauses. Der Kaminofen mit angrenzender Kunst ist hierbei ein besonderes Highlight und sorgt für ein ganz besonderes Wohnklima auf dieser Ebene.

Die an das offene Wohn-/ Esszimmer grenzende Küche wurde großzügig ausgelegt und mit zeitlosen Materialien ansprechend errichtet. Ideal angeordnete Fensterflächen sowie viel Stauraum sind hierbei hervorzuheben.

Vom Eingangsbereich aus erreicht man auf dieser Ebene außerdem eines der beiden Badezimmer sowie ein weiteres Zimmer, welches ideal als Büro oder Gästezimmer verwendet werden kann. Das Badezimmer im Erdgeschoss überzeugt mit einer modernen Materialisierung und ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Eine elegante Holztreppe führt in das Obergeschoss des Einfamilienhauses. Geschickt angeordnet befinden sich hier 3 Schlafräume sowie das zweite Badezimmer. Zusätzlich ist der großzügige Balkon von 2 dieser Schlafräume begehbar. Die Räumlichkeiten bieten ausreichend Platz und vermitteln durch die strukturierte Anordnung individuelle Nutzungsmöglichkeiten für den neuen Eigentümer. Das Badezimmer auf dieser Ebene überzeugt mit einer Dusche sowie einer Badewanne und ist ebenfalls in einem sehr gepflegten Zustand.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Das Kellergeschoss der Immobilie wurde in Massivbauweise mit Betondecke errichtet. Geräumige Nutzflächen bieten hier Möglichkeiten für einen Wasch- sowie Abstellraum und runden das Platzangebot der Immobilie ideal ab.

Das gesamte Objekt überzeugt sowohl im Innen- als auch im Außenbereich. Die liebevoll angelegte Gartenanlage ist von jeder Seite des Hauses aus zu erreichen und auf dem nach Westen ausgerichteten Balkon und Terrasse lassen sich die Strahlen der Abendsonne genießen.

Technisch ist das Gesamtobjekt in einem guten Zustand. Die Ölzentralheizung dieses Objektes ist mit Radiatoren und teilweise mit Fußbodenheizung in den Räumen ausgeführt. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen zentralen Elektroboiler. Ein weiteres gebäudetechnisches Highlight dieser Immobilie ist die zentrale Luftfilteranlage mit Wärmerückgewinnung, die in jedem Raum ausgeführt ist. Zusätzlich rundet eine zentrale Staubsaugeranlage das Gebäude technisch ab.

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine einmalige Chance auf ein attraktives Einfamilienhaus in familienfreundlicher Lage von Lottstetten. Das gepflegte Gesamtobjekt mit herrlichem Gartengrundstück überzeugt sofort und lässt keine Wünsche offen.















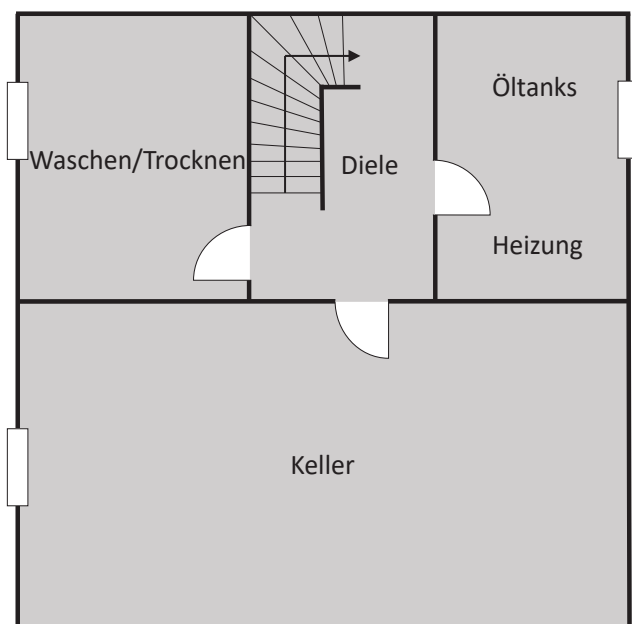






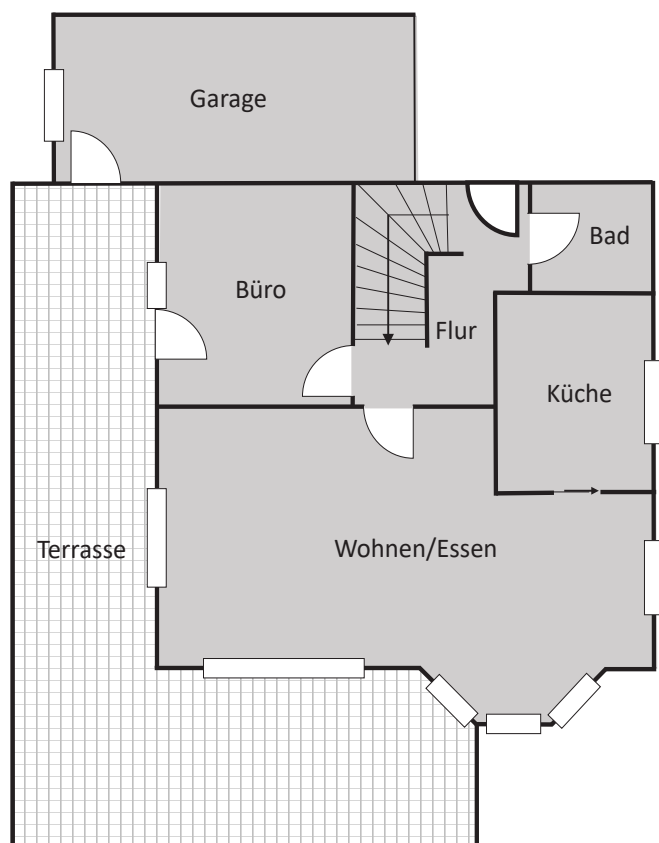


KG

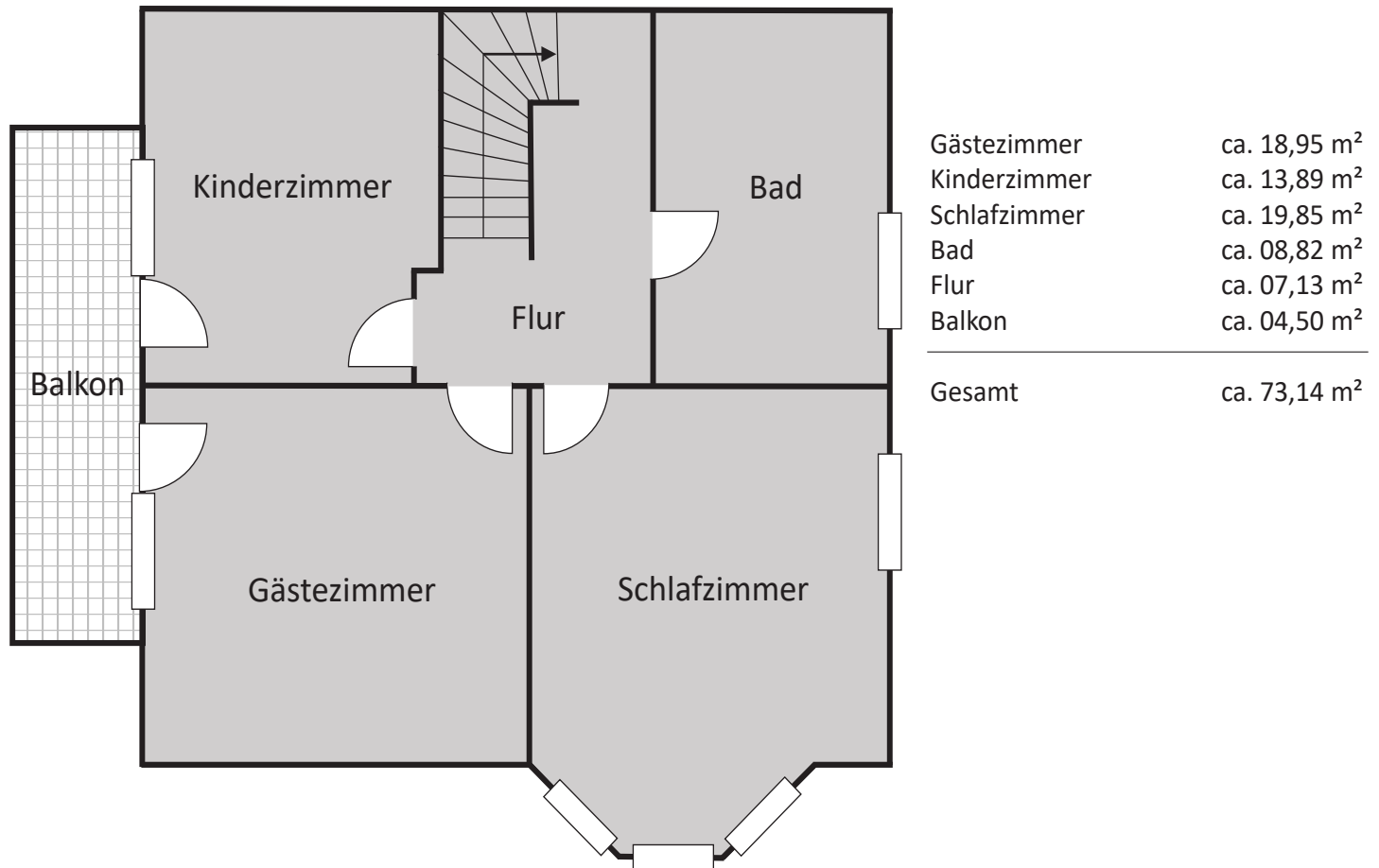


Waschen/Trocknen	ca. 12,38 m ²
Keller	ca. 38,54 m ²
Heizung	ca. 09,75 m ²
Diele	ca. 05,70 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 66,37 m ²

EG



Büro	ca. 13,19 m ²
Wohnen/Essen	ca. 37,66 m ²
Küche	ca. 09,31 m ²
Flur	ca. 07,07 m ²
Dusche	ca. 03,70 m ²
Terrasse	ca. 23,38 m ²
<hr/>	
Gesamt	ca. 94,31 m ²



LAGE

BESCHREIBUNG

Lottstetten – eine malerische Gemeinde nahe der Schweizer Grenze, umgeben von grünen Hügeln und einer charmanten Dorfatmosphäre

Lottstetten liegt im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg, nahe der Grenze zur Schweiz. Trotz der ländlichen Lage ist Lottstetten gut angebunden und bietet die Möglichkeit, sowohl die Natur als auch nahegelegene Städte wie Zürich und Basel zu erkunden. Lottstetten hat rund 2.500 Einwohner und verfügt über eine Grundschule vor Ort. Für weiterführende Schulen pendeln die Schüler in umliegende Gemeinden. Es gibt mehrere Allgemeinärzte und Fachärzte in Lottstetten, die medizinische Versorgung anbieten. Lokale Geschäfte wie Supermärkte, Bäckereien und Metzgereien finden Sie in Lottstetten, während größere Einkaufszentren in benachbarten Städten wie Waldshut-Tiengen und in der Schweiz zu finden sind.

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

LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



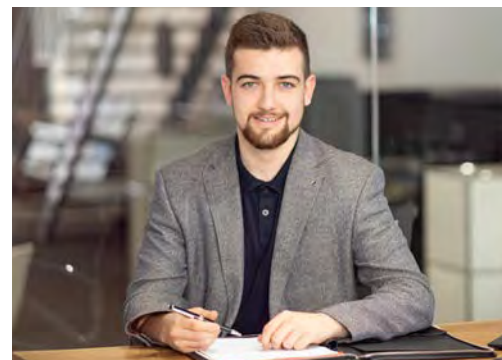
SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



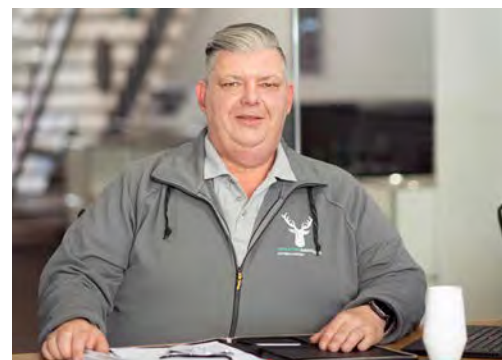
HEIKE GÖRLICH

ADMINISTRATION & BACKOFFICE



LEONIE LORENZ

BACKOFFICE & MARKETING



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



BELLA & RUBI

SICHERHEITSDIENST



EXTERNE PROJEKTPARTNER

BANKEN, INGENIEURE, HANDWERKER ETC.

„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



Kaiserstraße 60
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

