

Einfamilienhaus zu verkaufen



Einfamilienhaus mit  
Einliegerwohnung in toller  
Lage von Lottstetten - Nack  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://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 - 12
Unverbindliches Sanierungskonzept und Grundrisse	13 - 15
Was wir Ihnen bieten	16 - 18
Über uns / AGB's	19 - 20



## HIGHLIGHTS

---



Solides Einfamilienhaus mit einer zusätzlichen Einliegerwohnung und einer herrlichen Gartenanlage



Ansprechende Grundrissgestaltung der beiden Einheiten mit großzügigen Räumlichkeiten



Hoher Freizeitwert durch ein traumhaftes Grundstück mit schön angelegter Gartenfläche



PKW-Garage sowie ein großzügiger Hofplatz mit zusätzlichen Stellplätzen vorhanden



Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger mit lukrativer Vermietung interessant



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in schöner Lage von Lottsteten - Nack; Mehrgenerationen Wohnkonzept denkbar



Flughafen Zürich ist in ca. 30 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Einfamilienhaus** aus 1965; zusätzliche Einliegerwohnung und eine Grundstücksfläche von **ca. 1.157m<sup>2</sup>** inkl. **sehr gepflegter Gartenanlage** mit altem Baumbestand vorhanden



Gesamtwohnfläche von **ca. 181 m<sup>2</sup>** verteilt auf **2 Stockwerke**; (Wohnfläche OG ca. 116 m<sup>2</sup>, Einliegerwohnung ca. 65 m<sup>2</sup>)



**Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**; ob als reine Kapitalanlage, als Mehrgenerationen Wohnen oder als Kombination aus **Eigennutzung** und **Vermietung zur Refinanzierung** – hier ist vieles denkbar



**Eine Garage** sowie ein **großzügiger Hofplatz** mit weiteren PKW-Abstellmöglichkeiten vorhanden



Heizung basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; Warmwasseraufbereitung erfolgt **zentral**



**Kaufpreis: 395.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Solides Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in toller Lage von Lottstetten zu verkaufen.**

Das zum Verkauf stehende Einfamilienhaus mit wunderbarem Außenbereich bietet dem neuen Eigentümer auf ca. 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche viele Nutzungsmöglichkeiten. Die helle und optimal aufgeteilte Wohnfläche der Immobilie wird durch die angrenzende Lage an die „Nacker Weinberge“ zusätzlich aufgewertet.

Das traumhafte, rund ums Haus ausgelegte Gartengrundstück mit altem Baumbestand, bietet viele Freizeitmöglichkeiten und wirkt bereits beim Betreten freundlich und einladend. Die vollständig unterkellerte Immobilie mit Einliegerwohnung aus dem Jahr 1965 verfügt über insgesamt 6,5 Zimmer, welche sich über insgesamt 2 Stockwerke erstrecken.

Über wenige Stufen vom Eingangsbereich aus gelangt man in die erste Wohneinheit im Obergeschoss. Diese Wohnung verfügt über ca. 116 m<sup>2</sup> Wohnfläche und befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Insgesamt befinden sich auf dieser Ebene 2 Schlafzimmer, 1 Wohnzimmer, 1 Esszimmer mit anschließender Küche sowie 1 Badezimmer. Die gepflegte Einbauküche grenzt an den nach Südwesten angebauten und vollständig verglasten Wintergarten. Ein Highlight hier ist sicherlich der offene Kamin, welcher zu gemütlichen Stunden einlädt. Vom Wohnzimmer aus ist der, über die gesamte Hausbreite angelegte Südbalkon, zu erreichen. Dieser ist vollständig überdacht und überzeugt mit einem wunderbaren Weitblick. Das liebevoll angelegte Gartengrundstück ist sehr gepflegt und bietet hier einen hohen Freizeitwert. Durch eine geschickt angeordnete Wohnfläche mit ausreichend Nutzflächen zur persönlichen Entfaltung birgt dieses Objekt großes Potenzial.

Über das Treppenhaus gelangt man weiter in das separate Gartengeschoss des Hauses. Hier befindet sich die Heizungsanlage, ein weiterer Keller-/ Waschaum sowie die Einliegerwohnung mit gemütlicher Terrasse, was ein großer Pluspunkt dieser Immobilie ist. Der zukünftige Eigentümer erhält hier maximale Flexibilität hinsichtlich der möglichen Nutzung. Ob als reine Kapitalanlage, als Mehrgenerationenhaus oder eine Kombination aus Eigennutzung und Vermietung, hier ist vieles denkbar. Jeweils eigene Eingänge zu beiden Wohneinheiten gewährleisten ausreichend Privatsphäre.

Eine separate Einzelgarage und ein großzügiger Hofplatz bieten ausreichende Parkmöglichkeiten und stellen zudem ein ausreichendes Platzangebot sicher.



## OBJEKT

### BESCHREIBUNG

Bautechnisch ist das Gesamtobjekt in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Die aktuelle Ölheizung ist zeitnah durch eine nachhaltige Variante zu erneuern und Oberflächensanierungen im Innenbereich der Immobilie sind auszuführen. Der baujahrbedingte Instandhaltungsstau erfordert eine Kernsanierung sowohl innen als auch außen.

**Unser Fazit bei dieser Immobilie:** Eine seltene Gelegenheit in toller Lage von Lottstetten eine solide Immobilie zu erwerben. Ob als Mehrgenerationenhaus oder als eigengenutzte Immobilie mit Refinanzierung der Wohneinheiten im Gartengeschoss – die Nutzungsmöglichkeiten mit einem traumhaften Grundstück sind nahezu grenzenlos.



## LAGE

### BESCHREIBUNG

#### **Lottstetten - Nack – Ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur**

Nack ist ein idyllischer Ortsteil von Lottstetten am Hochrhein. Umgeben von malerischer Natur mit Feldern und Hügeln bietet Nack eine ruhige und entspannte Atmosphäre. Das Dorfbild ist geprägt von historischen Fachwerkhäusern und einer engen Gemeinschaft. Trotz der ländlichen Lage ist Nack gut angebunden und verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wandern, Radfahren und Wassersport. Nack ist ein attraktiver Wohnort für Naturliebhaber und Erholungssuchende.







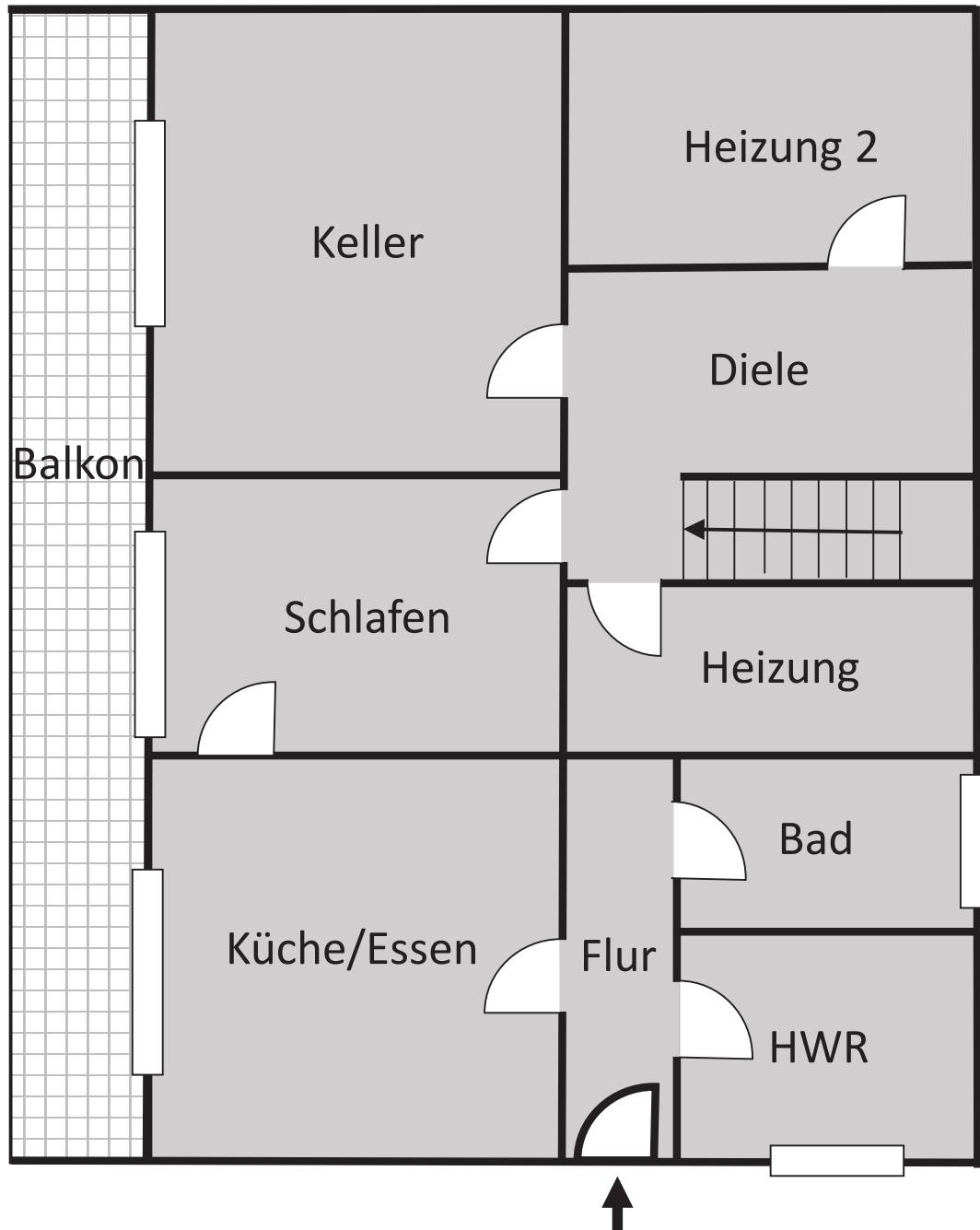








## EG

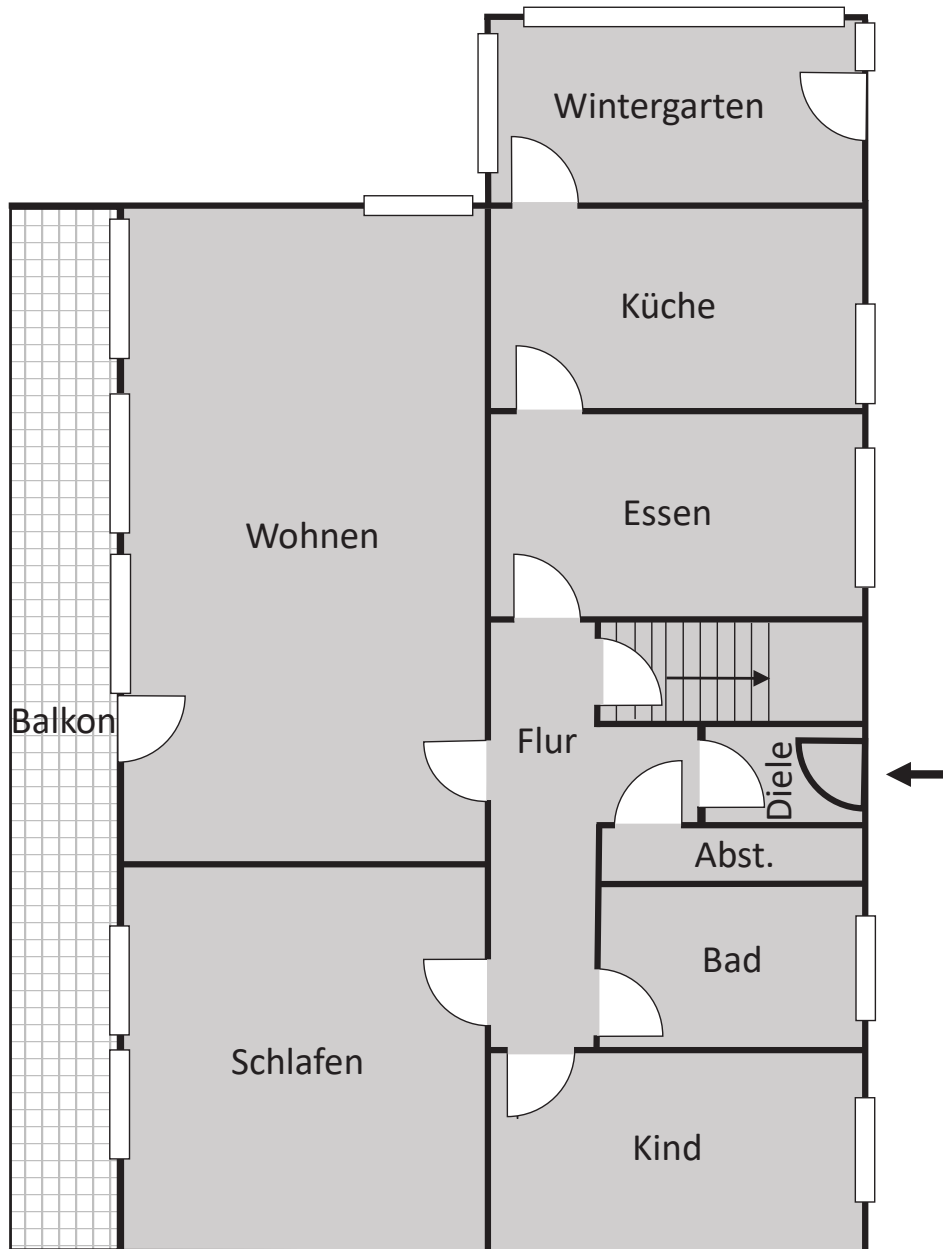


Einliegerwohnung

ca. 65,00 m<sup>2</sup>

*“Weil uns Ihre Immobilie am Herzen liegt”*

OG



Diele	ca. 02,11 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 07,49 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 10,49 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 10,12 m <sup>2</sup>
Wintergarten	ca. 10,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 33,32 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 18,22 m <sup>2</sup>
Kind	ca. 10,12 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 05,36 m <sup>2</sup>
Balkon 50%	ca. 07,66 m <sup>2</sup>
Abst.	ca. 01,20 m <sup>2</sup>

---

Gesamt: ca. 116,09 m<sup>2</sup>

\* 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 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.



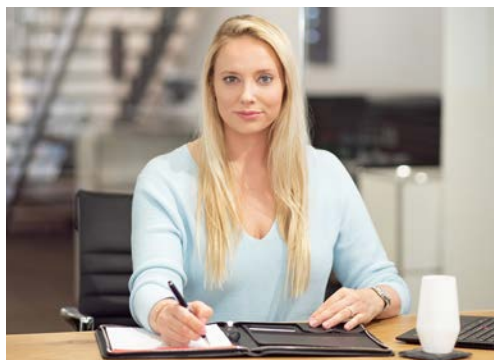
**DAVIDE ROSATO**

LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



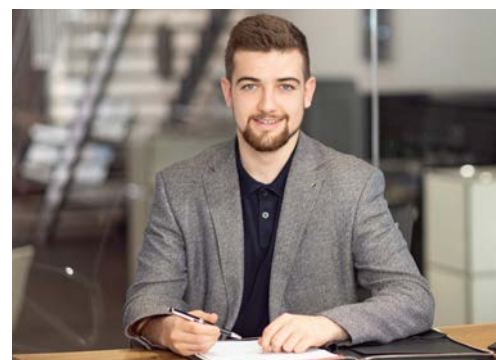
**SARAH SCHLATTER**

MARKETING & BACKOFFICE



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



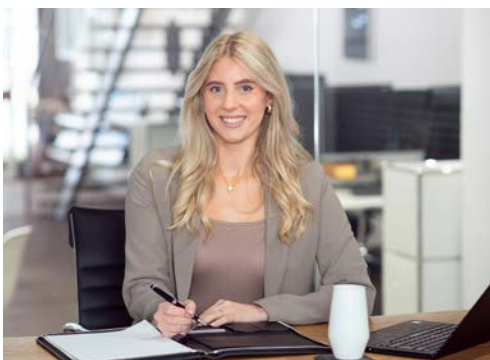
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



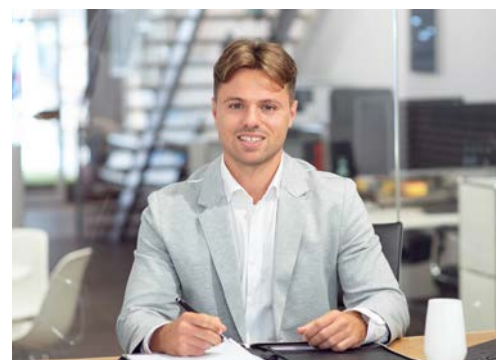
**HEIKE GÖRLICH**

ADMINISTRATION & BACKOFFICE



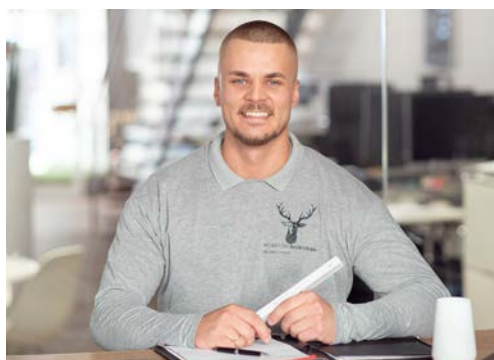
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



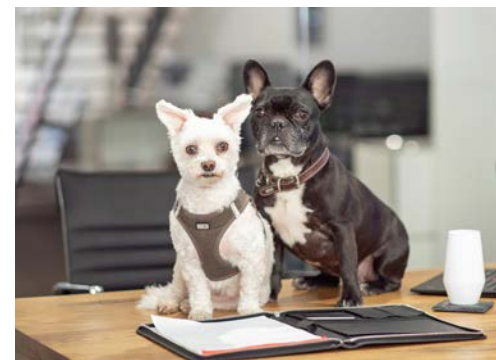
**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**KAZIMIERZ MROCZKA**

AUSBAU & SANIERUNG



**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](mailto: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](mailto:info@schlatter-immobilien.de)  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

