

Eigentumswohnung zu verkaufen



Barrierefreie 3,5 Zimmer  
Dachgeschosswohnung  
mit großem Balkon in  
Lottstetten zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



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

Objekt- & Lagebeschreibung

---

6

Grundriss

---

7

Bilder

---

8 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Erstbezugsbereite 3,5 Zimmer Eigentumswohnung im Dachgeschoss in ruhiger und sehr beliebter Lage von Waldshut



Ca. 117 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit schönen Terrassenflächen; vollständiger Gartenanteil über Sondernutzungsrecht zugeordnet



1x PKW-Stellplatz sowie eine PKW-Garage zur Wohnung zugeordnet



Einwandfreies Erscheinungsbild der Immobilie durch gepflegte Nutzung der aktuellen Eigentümergemeinschaft



Hoher Freizeitwert in der Gegend durch viele Wald- und Wanderwege



Sehr beliebte und ruhige Lage in Lottstetten; bestens geeignet für junge Familien



Hohe Attraktivität der Gemeinde Lottstetten direkt an der Schweizer Grenze (optimal für Grenzgänger)

## KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Barrierefreie** Eigentumswohnung im **Dachgeschoss** eines **7-Familienhauses**; Baujahr **2023** in Massivbauweise errichtet



Gesamt ca. **101 m<sup>2</sup> Wohnfläche** verteilt auf **3,5 Zimmer**, 1 Küche, 1 Badezimmer sowie **1 Balkon**



Haustechnik in einem guten Stand; 3-fach verglaste **Kunststofffenster**; **Luft-Wasser-Wärmepumpe** mit Fußbodenheizung sowie Lüftungsanlagen sorgen für **KFW 55 Standard**



Immobilie in wunderbarem Zustand; Wohnung **bisher noch nicht bewohnt**



Ruhige Lage von Lottstetten mit **allen Geschäften des täglichen Bedarfs** sowie guter Anbindung **nach Jestetten und in die Schweiz**



**Kaufpreis: 398.500 €**  
zzgl. 26.500 € für Garage + Stellplatz  
**Courtage: Provisionsfrei**

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Barrierefreie 3,5 Zimmer Dachgeschosswohnung mit großem Balkon in Lottstetten zu verkaufen

Diese neue 3,5 Zimmer-Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines modernen 7-Parteienhauses und bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl. Mit einer geschickten Raumaufteilung und einer schönen Lage überzeugt diese Wohnung sofort und stellt aufgrund der Barrierefreiheit einen idealen Wohnsitz für jegliche Nutzerschichten.

Die Wohnung ist über den Haupteingang und die Aufzugsanlage barrierefrei zu erreichen. Die gesamte Wohnung überzeugt sowohl durch die geschickte Grundrissgestaltung als auch durch einen großzügigen und schön angelegte Balkon und bietet ausreichend Platz.

Direkt beim Betreten der Wohnung gelangt man in die Diele, welche alle Räume miteinander verbindet und einen extra für eine Garderobe vorgesehenen Platz beinhaltet. Direkt rechts befindet sich das großzügige Wohn- und Esszimmer, welches durch bodentiefe Fenster für ausreichend Lichteinfall sorgt. Zusätzlich ist von diesem Zimmer aus der großzügige Balkon erreichbar. Die hochwertige Einbauküche ist direkt gegenüber des Wohn- und Esszimmers eingerichtet und kann somit ideal mit diesem zusammen genutzt werden. Im hinteren Teil der Wohnung befinden sich die beiden Schlafzimmer der Wohnung. Diese bieten sich ideal als Elternschlafzimmer und Kinderzimmer an, allerdings ist auch ein Büro oder Gästezimmer problemlos einrichtbar. Abgerundet wird die Wohnung von dem modernen Badezimmer, welches mit bodentiefer Dusche sowie einer Badewanne überzeugt und somit alle Ansprüche an ein modernes Bad erfüllt.

Der große Balkon der Wohnung bietet neben einem hohen Freizeitwert auch ein ruhiges Wohngefühl. Er bietet ausreichend Platz für Sitzeinrichtungen und lädt durch die Südausrichtung zum Genießen vieler Sonnenstunden ein.

Die Wärmeversorgung der Wohnung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2024 mit Fußbodenheizung in der Wohnung und zentraler Warmwasserbereitung. 3-fach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2022 und kein Instandhaltungstau machen diese Wohnung zu einem wunderbaren Angebot.

**Unser Fazit:** Die Gelegenheit einen idealen Sitz für Ihre junge Familie zu erwerben in bester Familienlage mit einem unbeschreiblichen Freizeitwert.



# LAGE

## BESCHREIBUNG

### Lottstetten – Die Gemeinde im deutschen Zipfel

Lottstetten, eine Gemeinde im Süden Baden-Württembergs, liegt direkt an der Schweizer Grenze und kombiniert ländliche Idylle mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Zürich und Schaffhausen sind in kurzer Zeit erreichbar, was die Lage besonders attraktiv für Pendler macht. Die Infrastruktur ist gut ausgebaut: Supermärkte, Apotheken, Restaurants sowie eine Grundschule und Kindergärten sind vor Ort. Umgeben von malerischer Natur bietet Lottstetten zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, wie Wander- und Radwege, sowie die Nähe zum Rheinfall in Schaffhausen. Dank der Nähe zur Schweiz profitiert die Gemeinde von einer starken wirtschaftlichen Anbindung, was die Lebensqualität für Familien, Paare und Berufspendler besonders hoch macht.

## GRUNDRISS











# 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.



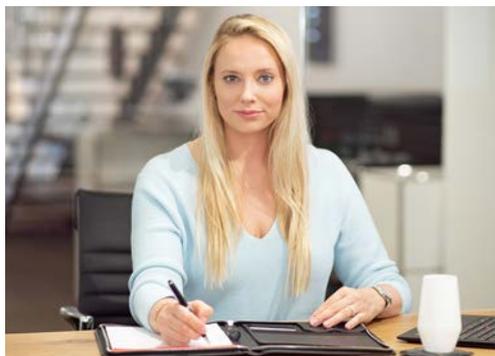
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



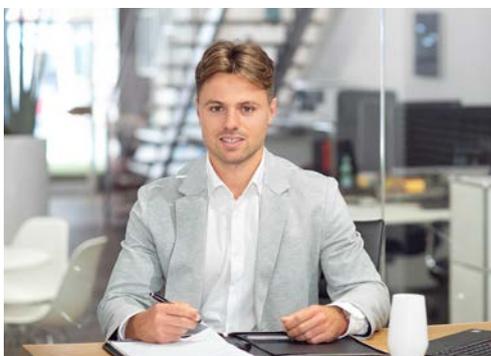
**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



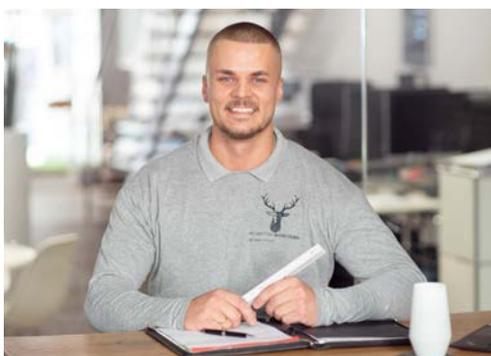
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



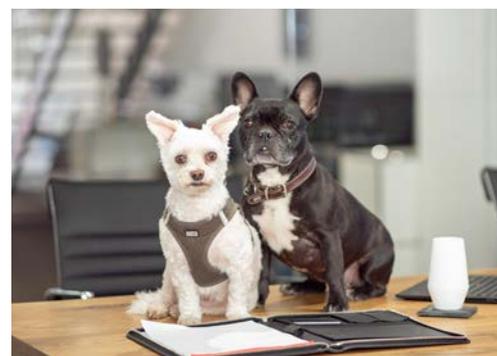
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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. 19% MwSt. aus dem Kaufpreis und bei Miete zu Wohnzwecken ohne Provision für den Mieter. 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

