

LIEBHABEROBJEKT MIT VIEL PLATZ – NUMMER: 101



Die Gesamtliegenschaft kann auch einzeln in 2 Wohnhäusern und einem Bauplatz für ein Mehrfamilienhaus veräußert werden!

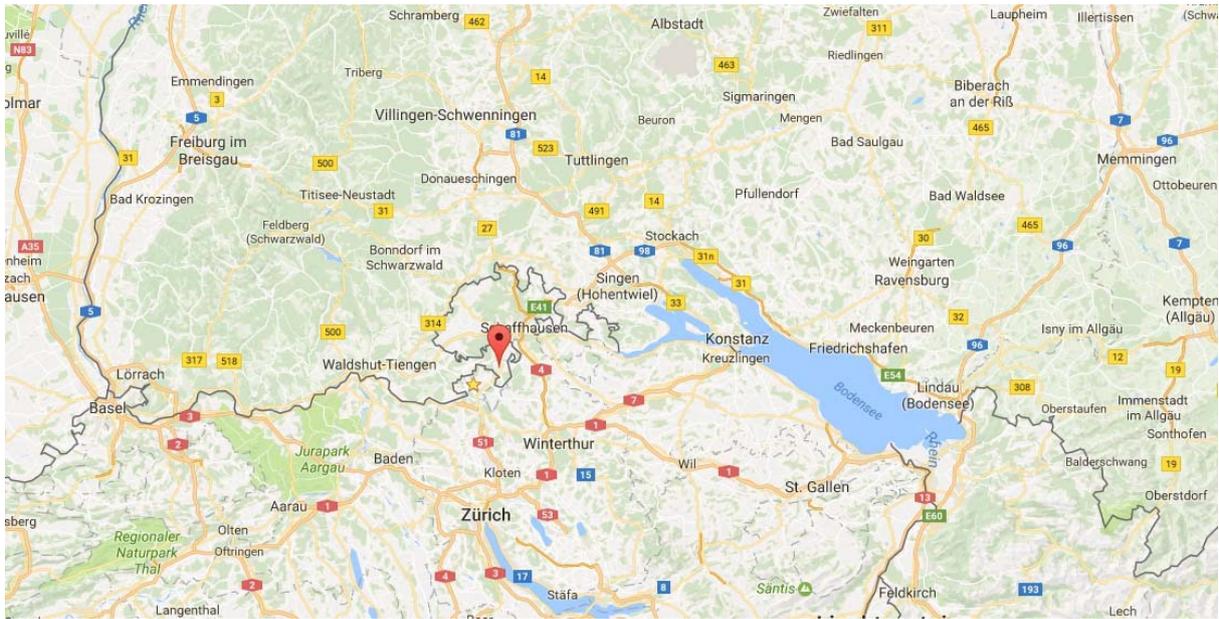
COMTAG AG

Grundstrasse 41
CH-8196 Will (ZH)
www.comtag.biz

Tel: +41 (0) 44 879 16 30
Fax: +41 (0) 44 879 16 32
Mail: immobilien@comtag.biz

Ust-IdNr.: DE 814189002
Mehrwertsteuer-Nummer Schweiz: 606 317

ORTSBESCHREIBUNG



Das Objekt befindet sich in der Gemeinde Lottstetten.

Die Gemeinde Lottstetten liegt im Landkreis Waldshut – im deutschen Zollgrenzbezirk – zentral zwischen Zürich (ca. 30 bis zum Flughafen) und Schaffhausen (ca. 15 km).

Lottstetten bezeichnet sich als familienfreundliches Dorf mit Kinderspielplätzen, Kindergarten, Grund- und Hauptschule, sowie zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Die Bahnstation unterhält die Schweizer Bundesbahn.

Eine hervorragende und vielseitige Gastronomie lässt keine Wünsche offen.

Eine aktive Freizeitgestaltung ist durch die zahlreichen Vereine ebenso geboten, wie auch Wander- / Golf- / oder Radfahrmöglichkeiten. So liegt Lottstetten am 165 km langen Fernradweg Hoahrhein-Hotzenwald, der sich entlang des Rheins von Konstanz nach Lörrach schlängelt.

Die derzeitige Einwohnerzahl beträgt ca. 2.300 Einwohner.

GRUNDSTÜCKSGRÖSSE

Das Grundstück ist eben und 1.738 qm groß. Die verkehrsmäßige Erschließung erfolgt über die Hauptstrasse. Das Objekt befindet sich im Geltungsbereich eines gültigen Bebauungsplanes, welcher das Gebiet als besonderes Wohngebiet (Nutzungscharakter Wohnbebauung, jedoch mit Bestandsschutz für Zimmereibetrieb) ausweist. Das Objekt ist somit gewerblich – im Rahmen des Nutzungs-Charakters ohne Probleme nutzbar!



OBJEKTBE SCHREIBUNG

Das Objekt besteht aus zwei Wohnteilen (die problemlos teilbar sind) mit separaten Eingängen. Einmal das Wohnhaus alt und zum zweiten aus einem 1985 umfangreich renoviertem Wohnteil über dem früheren Zimmereibetrieb. Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück befinden sich in einem guten Zustand. Die Ausstattung im renovierten Teil ist als gehoben anzusehen. Der Bereich des älteren Wohnteiles weist eine gute Instandhaltung auf.

WOHNFLÄCHENANGABE:

Die Gesamtwohnfläche des renovierten Wohnteiles beträgt ca. 250 m². Diese Fläche teilt sich auf in 5 große Zimmer/Küche/Bad/WC mit Dusche im Dachgeschoss und einem zusätzlichen Abstellraum im Dachgeschoss.

Die Gesamtwohnfläche des nicht renovierten Wohnhauses ist nicht exakt feststellbar, dürfte aber ca. 110 m² umfassen. Pläne über diesen Teil des Objektes sind nicht verfügbar.

HEIZUNG/WARMWASSER

Die Heizung besteht aus einer Zentralheizung, die mit Öl betrieben wird und zugleich auch die Warmwasserversorgung übernimmt. Die Anlage entspricht den neuesten Bestimmungen für Heizanlagen.

AUßENANLAGEN

Die Außenanlagen beschränken sich im Wesentlichen auf befestigte Asphaltflächen mit Einfassungen aus Beton- und Pflastersteinen. Kleinere Beetflächen sind um den älteren Wohnteil angeordnet.

BESONDERHEITEN

Der Zugang zum Schlafbereich im Dachgeschoss ist durch eine großzügige Galerie mit wunderschöner Holzterrasse zu erreichen. Dem Schlafzimmer wurde ein begehbare Schrankzimmer zugeordnet. Im Wohnzimmer mit integrierter Jagdstube ist eine Kaminfeuerstelle (mit Verglasung und Luft-Schächten zur Beheizung) vorhanden, die für wohlige Behaglichkeit sorgt.

Die Fenster – im renovierten Teil – sind ausschließlich mit hochwertiger Isolierverglasung versehen.

Auf dem Grundstück sind verschiedene, teilweise angebaute Schuppen und Lagergebäude vorhanden, die sich alle in gutem Zustand befinden. Neben der Garage befindet sich ein Pferdestall zum Einstellen von 2 Pferden.

KAUFPREIS

€ 500.000,-

zuzüglich: **Notarkosten & Maklergebühr**

ANSPRECHPARTNER

Comtag AG: Herr Dieter Griesser
Comtag AG: Herr Rüdiger Sieweke

BEZUGSTERMIN

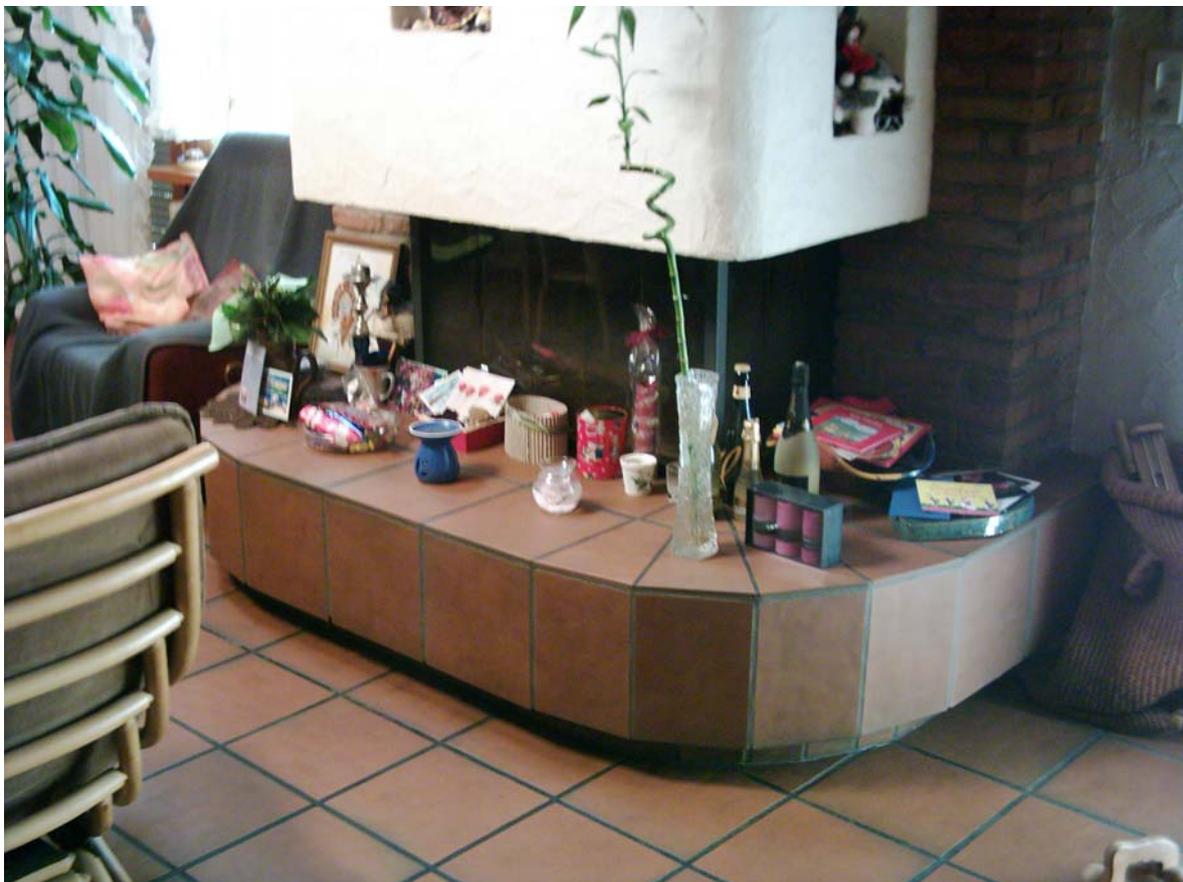
Nach Vereinbarung

BESICHTIGUNGSTERMINE

Nach tel. Vereinbarung: +41 (0)44 879 16 30



Blick auf die Jagdstube



Kamin mit Luftschächten und Verglasung im Wohnbereich



Küche



Bad – Doppelwaschbecken



Galerieaufgang





Gebäudeteil – alt mit Schuppenanbau



separater Garagenbau – mit Pferdestall – im Hinterhof



Blick von der Hauptstrasse auf den Altbau Ost