



Ihr neues Feriendomizil im  
Hochschwarzwald -  
hochwertiges Traumhaus mit  
einzigartiger Gartenanlage  
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
Objektbeschreibung	6 - 7
Haupthaus	8 - 15
Apartment Nebengebäude	16- 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns & AGB's	22 - 23



## HIGHLIGHTS

---



Luxuriöses Traumhaus in absoluter Top Lage in unmittelbarer Nähe zum See in Schluchsee



Vollunterkellertes Einfamilienhaus in optimaler Wohngegend mit einem tollen Familienumfeld und hervorragender Infrastruktur



Großzügiges Grundstück mit einem liebevoll angelegten Garten und einem eigenen kleinen Bach bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert



Großer Hofplatz mit einer PKW-Garage sowie zusätzlichen PKW-Stellplätzen sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten und Stauraum



Hohe Attraktivität der Gemeinde Schluchsee mit direkter Nähe sowohl zu touristischen Attraktionen als auch zu Einkaufsläden des Täglichen Bedarfs



Idyllische Landschaft, erholsame Atmosphäre sowie eine einzigartige Schwarzwaldluft



Flughafen Zürich/Basel ist in ca. 60-80 Minuten erreichbar; Optimal für Erholungssuchende aus aller Welt



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Einfamilienhaus aus dem **Jahr 1957** und **Anbau aus 2012** mit traumhaftem **Grundstück von ca. 1.000 m<sup>2</sup>** und einer **Wohnfläche von ca. 194 m<sup>2</sup>** verteilt auf **6 Zimmer** und **2 Wohneinheiten**



2 getrennte Wohneinheiten; 1 hochwertiges **Hauptgebäude** sowie 1 modernes **Ferienappartement** im Nebengebäude



Aktuell als Ferienhaus genutzt. Bei Bedarf können **professionelle Strukturen** der FeWo Vermietung **übernommen werden**. Zurzeit wird die Bewirtschaftung über eine Fullservice Agentur abgewickelt, welche ebenfalls übernommen werden kann



Fortlaufende **Sanierungsmaßnahmen von 2012 - 2021** (Küche, Holzofen, Anbau Wintergarten uvm.)



**Im Kaufpreis enthalten** sind das **komplette Inventar** (hochwertiges Design Mobiliar, neue Einbauküche voll ausgestattet, hochwertige Dekoration, technische Geräte wie TVs, Kaffeemaschine, alles ca. 1 Jahr alt und in **top Zustand**)



**Kaufpreis: 1.250.000 €**

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



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Ihr neues Feriendomizil im Hochschwarzwald. Kernsaniertes und hochwertig möbliertes Traumhaus mit Seeblick, mediterran angelegtem Wohlfühlgarten inkl. eigenem Bach und typischem Schwarzwaldflair in bester Lage von Schluchsee zu verkaufen**

Das mit fast 1.000 m<sup>2</sup> Größe fast schon herrschaftliche und wundervoll angelegte Grundstück wurde so konzipiert, dass der Einblick von außen erschwert wird. Der traumhafte Garten überzeugt nicht nur durch seine schiere Größe mit diversen Außenflächen inkl. Grillplatz, sondern bietet zudem einen eigenen kleinen Bach sowie eine schwarzwaldtypische Liegebank, sodass Sie die kräftige Schwarzwaldsonne umfassend auskosten können. Und wenn es Ihnen zu warm wird, sind es nur wenige Schritte bis zum kühlenden Wasser im Schluchsee. Nicht nur zum See sind die Wege kurz. Sie wohnen zentral und genießen damit den Luxus, nahezu alle Erledigungen – vom Einkauf bis zum Bankbesuch – in wenigen Minuten erreichen zu können.

Die Architektur dieses Traumhauses präsentiert sich zeitlos traditionell im hochwertigen Villenstil mit Anleihen an die klassische Schwarzwälder Bauform. Moderne Akzente wie die luftigen Wintergärten oder auch die luxuriöse Innenausstattung sorgen für eine erfrischende Aufwertung der Gesamtimmobilie. Die wertigen Materialien finden ihre Fortsetzung in der Außenanlage in Form schön gestalteter Terrassen, Natursteinarbeiten in Anlehnung an die umgebende Landschaft sowie einer liebevoll ausgewählten Bepflanzung.

Freuen Sie sich auf ein hochwertig saniertes Schmuckstück der Extraklasse. Tauchen Sie ein in den puren Schwarzwald mit traumhaftem Bezug zum Schluchsee und wohnen Sie dabei gleichzeitig auf höchstem Niveau. Kurzum – genießen Sie Ihren Aufenthalt im wunderschönen Schwarzwald und vergessen Sie Ihren Alltag.

Die 2012 erbaute PKW-Garage bietet Platz für 2 PKW und stellt zudem durch den ausgebauten Bereich weiteren Stauraum dar. Weitere PKW finden auf dem Hofplatz ausreichend Platz. Ob als Ferienwohnung zur Eigennutzung oder als Kurzzeitvermietungsobjekt. Diese Immobilie wird jeden begeistern, der sie betritt.

**Unser Fazit:** Einziehen und Wohlfühlen! Durch die hochwertige und vollständige Möblierung ist ein nahtloser Übergang wunderbar möglich. Ob als eigengenutztes- oder als fremdvermietetes Objekt – hier ist alles möglich!







## TRADITIONELLE ARCHITEKTUR MIT MODERNEN AKZENTEN

### Sonstige Informationen

- Aktuell wird das Hauptgebäude als Ferienhaus vermietet
- Preis versteht sich inkl. hochwertigem Mobiliar, Inventar und Dekoration
- Haupthaus bestehend aus 5,5 Zimmer, 2 Küchen, 3 Badezimmer
- Nebengebäude als Garage ausgeführt, welche zusätzlich durch einen separaten Eingang als hochwertige Wohnung im Obergeschoss genutzt wird; 1,5 Zimmer, 1 Bad, 1 Kochnische
- Fortlaufende Sanierungen wurden umgesetzt, bspw. Ausbau Garage zu Wohnraum inkl. Gaube; Anbau Wintergarten; Installation Schwedenofen im Wohnzimmer uvm.







## HAUPTHAUS

# TRAUMHAUS MIT VIEL PLATZ UND CHARME

- **“Ein Wohntraum wird wahr...”**
- **Ca. 141 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Kapazität bis 6 Personen**
- **3 Schlafzimmer**
- **1 Wohn-/ Esszimmer**
- **2 Wintergarten (EG und Gartengeschoss)**
- **Diverse Außenflächen (großer Garten mit Grillplatz, Sonnenliege uvm.)**

Das Haupthaus verfügt über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kann als exklusive Unterkunft für bis zu 6 Personen dienen. Der offene Wohn- Essbereich mit traumhaftem Ausblick auf das Grundstück ist ein absolutes Highlight dieser luxuriösen Immobilie. Das Objekt wurde fortlaufend saniert sowie komplett mit neuem Mobiliar und Inventar ausgestattet. Hier wird es Ihnen an nichts fehlen. Moderne Badezimmer, eine traumhafte Küche sowie die einzigartige Harmonie zwischen Materialien, Dekoration und Mobiliar werden Sie nachhaltig überzeugen.

Auf der Wohnebene dieses Schmuckstücks bietet Ihnen ein hochwertiger und moderner Schwedenofen eine perfekte Wärmequelle und sorgt zudem für eine angenehme Atmosphäre. Eine elektrisch gesteuerte Fußbodenheizung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima. Viel Tageslicht bringen die geschickt angeordneten Fensterflächen sowie der großzügige Wintergarten. Gleichzeitig bieten sie einen traumhaften Ausblick auf das liebevoll angelegte Gartengrundstück und lassen somit keine Wünsche offen. Abgerundet wird diese Ebene durch ein Gäste WC sowie einer hochwertigen Küche, welche ebenfalls im romantischen Landhausstil ausgeführt ist.

Im Dachgeschoss befindet sich die Schlafebene bestehend aus einem Elternzimmer, aus dem man auch einen Blick auf den See erhaschen kann sowie einem Kinderzimmer. Zudem befindet sich ein weiteres Tageslichtbadezimmer auf dieser Ebene.

Das Untergeschoss, welches sowohl über den Flur im Erdgeschoss als auch von Außen zugänglich ist, bietet weiteren Wohn- und Schlafraum sowie ein zusätzliches Badezimmer. Das Highlight des Gartengeschosses ist sicherlich die Kombination aus Küche mit zusätzlichem Schwedenofen in Kombination mit dem Wintergarten, welcher perfekt als Esszimmer geeignet ist. Ein zusätzliches Schlafzimmer rundet das Platzangebot auf dieser Ebene perfekt ab. Hier muss man sich einfach wohlfühlen.











12























## APARTMENT (NEBENGEBÄUDE) EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

- **“Einziehen und Wohlfühlen...”**
- **ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Kapazität bis 4 Personen**
- **1 Schlafzimmer mit 2 Einzelbetten (2 Kinder)**
- **1 Wohn-/Schlafraum mit 1 Schlafsofa (2 Pers.)**

Das Appartement “Wolfshöhle” verfügt über ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kann als kuschelige Unterkunft für bis zu 4 Personen dienen. Mittelpunkt dieses wunderschönen Apartments ist der kombinierte Schlaf- und Wohnbereich inkl. Kochnische und einem großen Kühlschrank. Ein gemütliches Zimmer mit zwei Schlafplätzen für bis zu zwei Kinder rundet diese Fläche perfekt ab. Diese ebenfalls sehr geschmackvoll eingerichtete Einheit verfügt über einen separaten Eingang, welcher über einen hochwertig ausgebauten Flur sowohl zum Badezimmer als auch über die Treppe zum Apartment führt. Durch den vom Haupthaus getrennten Eingang ist dieses Apartment ideal zur Vermietung an eine kleine Familie bzw. als Jugendzimmer bei Eigennutzung geeignet. Aufgrund der eingezogenen Gaube bietet diese Dachgeschosswohnung ein großzügiges Raumgefühl.













# 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 & MARKETING



**LINA SAUER**

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



**SARAH SCHLATTER**

MARKETING & BACKOFFICE



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**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 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



Kaiserstraße 60  
79761 - Waldshut



+49 (0) 7751 929 90 50



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



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

