

Einzigartiges  
Einfamilienhaus mit  
beeindruckender Aussicht  
in Dettighofen-Kirchholz  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemittedemHirsch

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

Objekt & Lagebeschreibung

---

7

Bilder

---

8 - 13

Grundrisse & Immobiliendatenblatt

---

14 - 15

Was wir Ihnen bieten

---

16 - 17

Über uns / AGB's

---

18 - 19



## HIGHLIGHTS



Luxuriöse Immobilie in erstklassiger Lage für den anspruchsvollen Geschmack



Große Fensterflächen und offene Grundrissgestaltung führen zu einem grenzenlosen Wohngefühl über 2 Ebenen



Hochwertige und nachhaltige Materialisierung bei der gesamten Ausstattung



Großzügiges Grundstück mit einem atemberaubenden Alpenblick und hohem Freizeitwert



Sehr freundliches und ruhiges Familienumfeld in einem gehobenen Wohngebiet in direkter Nähe zur Schweiz



Ein uneinsichtiges Grundstück sorgt für einen hohen und diskreten Freizeitwert



Sehr geringer Instandhaltungsschub aufgrund der hochwertigen Materialisierung und der regelmäßigen Instandhaltungen



Interessante Übernahmemöglichkeit des bestehenden Kredits mit vorteilhaften Konditionen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Renoviertes und modernisiertes Einfamilienhaus** aus dem ursprünglichen Baujahr **1967** in **massiver Bauweise** mit einer Grundstücksfläche von gesamt ca. **1.000 m<sup>2</sup>** (zusätzlich angrenzendes Grundstück erwerbbar)



**Gesamtwohnfläche** von ca. **226 m<sup>2</sup>** verteilt auf **5 Zimmer** über 2 Ebenen



Haustechnik basierend auf einer **Ölzentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; **Warmwasseraufbereitung** erfolgt ebenfalls **zentral**; kürzlich erfolgte eine **Renovierung** und **Modernisierung** (neue Bäder und unterseitig gedämmte Keramikböden)



Weitere **Besonderheiten**: Innenkamin vorhanden, Aussichtsbalkon, top gepflegte Außenanlage, hochwertige Materialisierung



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch **2 PKW-Garagen** und Stellplätze auf dem Hofplatz



**Kaufpreis: 798.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### Spektakuläres Einfamilienhaus mit beeindruckender Architektur in Massivbauweise in Dettighofen-Kirchholz

Die zum Verkauf stehende attraktive Immobilie in einer einmaligen Aussichtslage von Dettighofen, in Kirchholz, überzeugt mit direktem Blick auf die Schweizer Alpen. Das große Grundstück grenzt direkt an eine Baumschonung sowie einen großen Buchen-Altholzbestand wodurch ein sehr hohes Maß an Privatheit erreicht wird.

Die Immobilie eignet sich sowohl als großzügiges Einfamilienhaus, bietet aber auch ausreichend Platz für die Einrichtung eines großzügigen Home Offices. Erst kürzlich wurde das gesamte Objekt komplett renoviert und aufwändig modernisiert. Dazu gehören die neuen Bäder mit hochwertiger Ausstattung sowie der neue großformatige Keramikboden in den Wohnräumen, welcher von unten gedämmt ist. Zudem wurde die gesamte Einheit modern gestrichen.

Die derzeitigen Eigentümer verlassen diesen wunderschönen Flecken im Südschwarzwald aus beruflichen Gründen, weshalb eine Übernahme dieser Traumimmobilie zeitnah erfolgen kann. Ausreichende Parkmöglichkeiten sind durch die PKW-Doppelgarage und den großzügigen Hofplatz gewährleistet. Über wenige Stufen gelangt man vom Eingangsbereich in die sehr ansprechende Wohnebene mit offenem Grundriss. Der komfortable offene Küchenbereich bietet eine hervorragende Möglichkeit eine Kücheninsel zu installieren, welche sich zum Essplatz öffnet. Von dort aus gelangt man über zwei Stufen in die etwas tiefer gelegene Wohnebene mit großem Kamin. In der Wohnebene bietet sich durch das Panoramafenster ein sensationeller Blick auf die Schweizer Alpen. Ein separater Raum nebenan kann hervorragend als Fitnessraum oder als Arbeitszimmer genutzt werden. Auf der Wohnebene befindet sich zudem ein geschmackvoll renoviertes Gäste-Bad mit hochwertigen Feinsteinzeug Fliesen und einer bodentiefen Dusche.

An das Arbeitszimmer schließt eine geräumige Wohnterrasse an, auf der einige Sonnenstunden genossen werden können. Diese Terrasse ist mit der Speiseterrasse verbunden, die sich vor der Küche befindet und einen wunderschönen schattigen Platz für Mahlzeiten mit Freunden oder der Familie bietet. Eine neue Markise kann die Sonnenterrasse bei Bedarf verschatten. Die obere Wohnebene verfügt über drei Schlafzimmer, ein großes Badezimmer mit Wanne und Dusche, ein separates WC und einen Aussichtsbalkon. Der Flur und die Bäder sind mit Keramikböden ausgestattet, während die Schlafzimmer mit behaglichen, aufgearbeiteten Dielenböden überzeugen.

Das individuelle Einfamilienhaus aus den 70er Jahren wurde später um einen Anbau mit Satteldach erweitert. Es besitzt eine solide Bausubstanz und wurde als klassisches Architektenhaus als Familienwohnsitz konzipiert.



## OBJEKT & LAGE

# BESCHREIBUNG

Die letzte Modernisierung hat die Räumlichkeiten entsprechend dem zeitgemäßen Stil überarbeitet und gestaltet. Sowohl das Äußere als auch das Innere wurden entsprechend der gesamten Architektursprache des Hauses neu gestrichen.

Technisch ist das Gesamtobjekt in einem sehr guten Zustand. Das Objekt verfügt über eine Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2006, die teilweise als Fußbodenheizung und teilweise mit Radiatoren ausgeführt ist. Die Warmwassererzeugung erfolgt zentral und wird durch Solarthermie unterstützt. Ein Feuermelderkonzept sowie eine Alarmanlage kombiniert mit einem Videoüberwachungssystem runden das Technikkonzept dieses ansprechenden Objektes in Bezug auf die Sicherheit perfekt ab.

**Unser Fazit bei diesem Objekt:** Eine seltene Gelegenheit in ausgezeichneter Aussichtslage inmitten des Südschwarzwaldes. Hier erhält der neue Eigentümer eine repräsentative Immobilie mit viel Qualität. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind grenzenlos.



### Dettighofen-Kirchholz – Eine Oase der Ruhe

Dettighofen ist ein malerischer Ort im Südschwarzwald nahe der deutsch-schweizerischen Grenze. Mit seiner erhöhten Aussichtslage bietet der Ort einen atemberaubenden Blick auf die Schweizer Alpen. Die Umgebung ist von sanften Hügeln, dichten Wäldern und idyllischen Landschaften geprägt. Trotz der naturnahen Lage ist Dettighofen gut angebunden und verfügt über eine gute Infrastruktur. Die Nähe zur Grenze ermöglicht grenzüberschreitende Aktivitäten und lädt zu Erkundungen der schweizerischen Seite der Alpen ein. Insgesamt ist Dettighofen ein begehrter Wohnort für Naturliebhaber, die Ruhe und Erholung suchen.







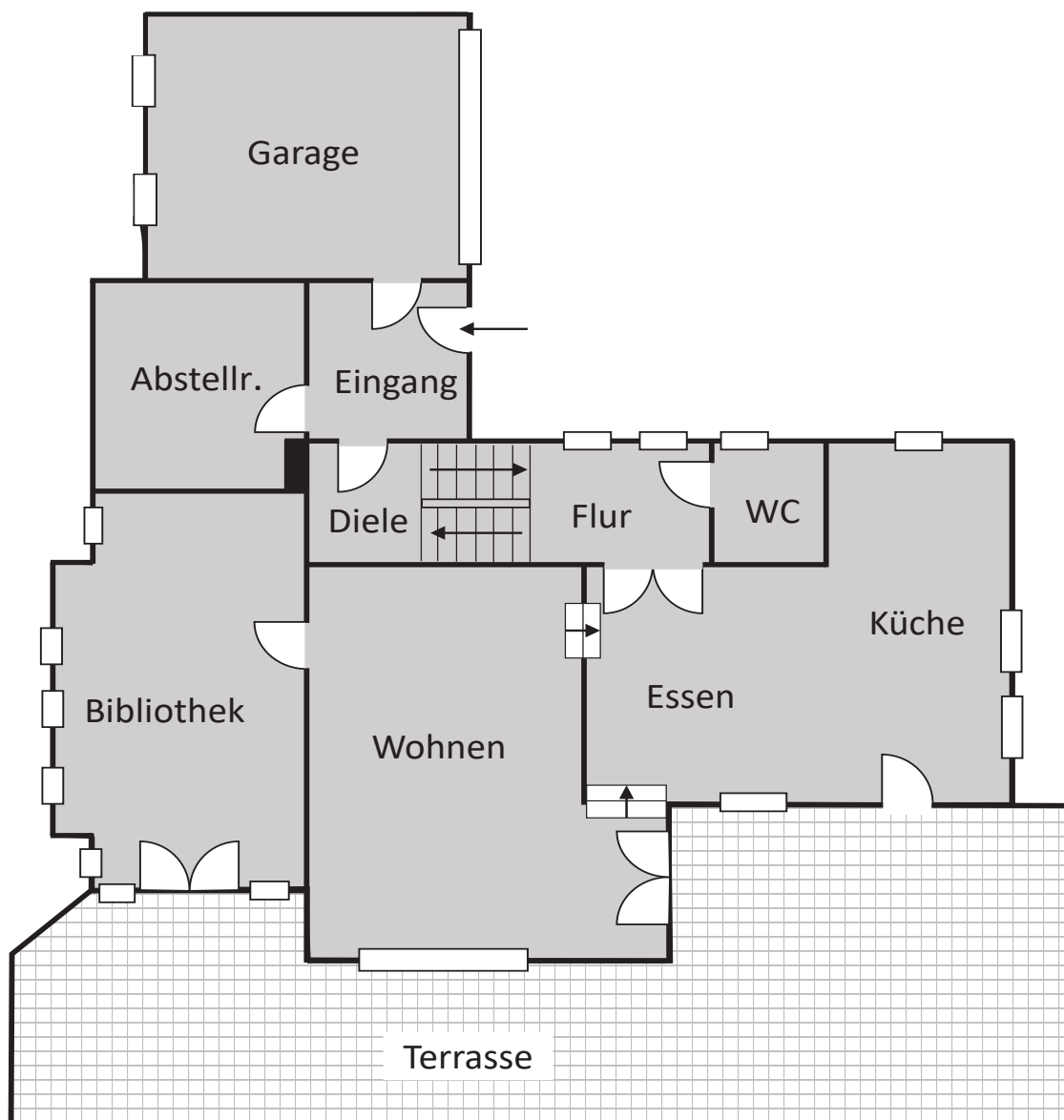








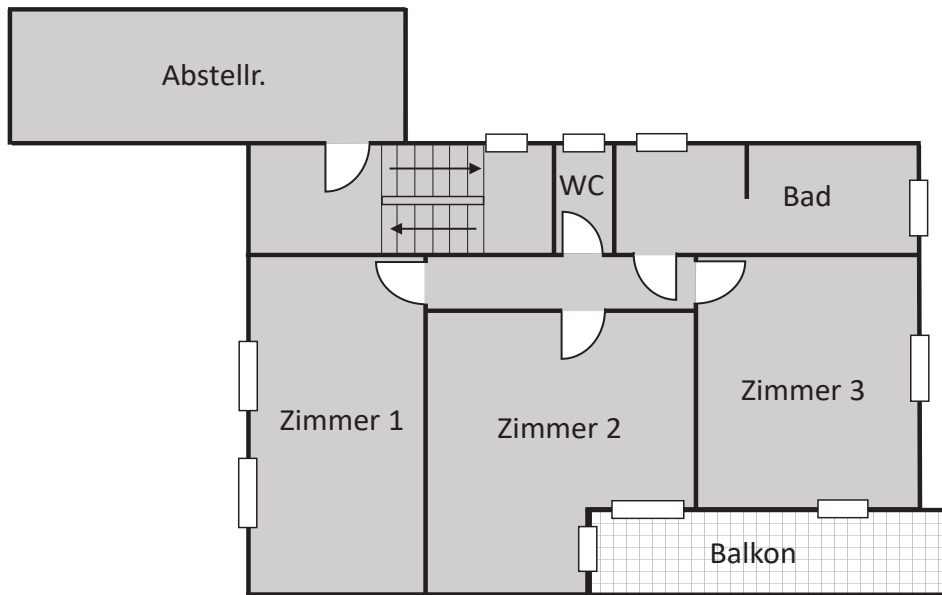
## Erdgeschoss ca. 77 m<sup>2</sup> Wohnfläche



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

\* Grundriss ist nicht maßstabgetreu, keine Haftung für Flächenangaben

# Obergeschoss ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche



## IMMOBILIEN DATENBLATT

Bauart und Baustoffe	
Bauart	Massivbauweise
Außenterrasse	Steinplatten
Dachkonstruktion	Satteldach
Fenster	3-fach verglast
Haustechnik	
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasseraufbereitung	Zentral
Heizart	Radiatoren
Belüftung	Fensterlüftung
Elektronterverteilung	Neuwertig inkl. FI-Schutz
TV/Internet	DSL Anschluss
Generelles	
Baujahr	1967
Wohnfläche gesamt	Ca. 226 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	Ca. 1.000 m <sup>2</sup>
Stellplätze	2 PKW Garagen zzgl. Hofplatz

“Spürbar anders”

# WAS WIR IHNEN BIETEN



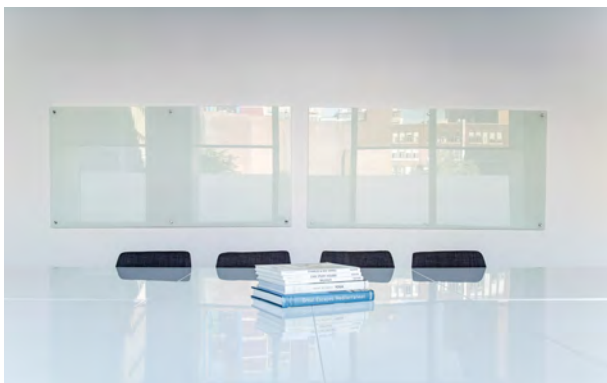
## Vermietung und Verkauf von Immobilien

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

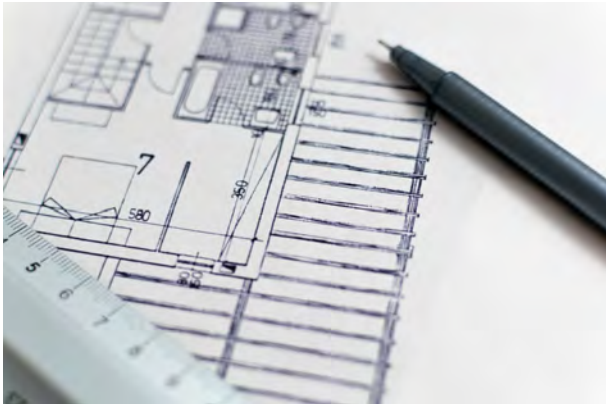
Wir beraten **in allen Bereichen des Facility Managements**. Organisationsentwicklung, Outsourcing, Leistungsbeschaffung, Konzepterarbeitung und Beratungen im planungs- und baubegleitenden FM kombinieren wir mit den neuesten Denkansätzen im FM („Internet of Things“).



## 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.



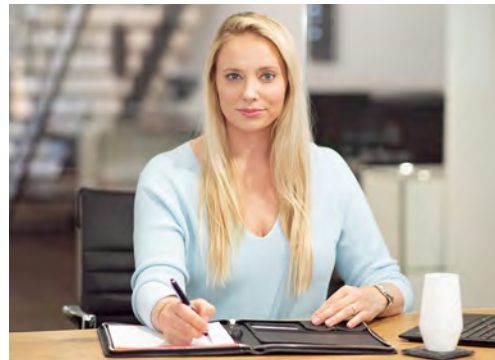
**DAVIDE ROSATO**

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 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

