

Traumhaus zu verkaufen



Exklusives Wohnen mit  
modernster Gebäudetechnik!  
Ihr neues Traumhaus mit  
zusätzlichem Ferienapart-  
ment in Bannholz



**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

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



Luxuriöses Traumhaus in absoluter Top Lage mit unvergleichlichem Weitblick



Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Wohngegend mit einem tollen Familienumfeld und hervorragender Infrastruktur



Großzügiges Grundstück mit einem liebevoll angelegten Garten bieten einen sehr hohen Freizeitwert



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



Ruhige und naturnahe Lage in der harmonischen Schwarzwaldsiedlung Bannholz



Idyllische Landschaft, erholsame Atmosphäre sowie eine einzigartige Schwarzwaldluft



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

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Einfamilienhaus aus dem **Jahr 2022** mit **separatem Ferienhaus** und traumhaftem **Grundstück von ca. 586,50 m<sup>2</sup>** und einer **Wohnfläche** von **ca. 315 m<sup>2</sup>** verteilt auf **9,5 Zimmer** und **2 Wohneinheiten**



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



Aktuell wird die Haupteinheit selbst genutzt. Bei Bedarf können **professionelle Strukturen** der FeWo Vermietung der zweiten Einheit **übernommen werden**. Zurzeit wird die Bewirtschaftung über eine Fullservice Agentur abgewickelt.



**Neubaustandard** aufgrund des jungen Baujahrs kombiniert mit **modernster Gebäudetechnik (KfW 40+)** sorgen für grenzenloses Wohlbefinden



Nach Absprache und gegebenenfalls Aufpreis kann die **komplette Möblierung übernommen** werden



**Kaufpreis: 1.749.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

---

**Modernstes Wohnen im Südschwarzwald. Neu gebautes und hochwertig möbliertes Traumhaus mit Weitblick, mediterran angelegtem Wohlfühlgarten und modernster Haustechnik**

Das mit ca. 580 m<sup>2</sup> Größe eindrucksvolle und wundervoll angelegte Grundstück liegt an einem leichten Hang und überzeugt mit atemberaubendem Weitblick. Der traumhafte Garten überzeugt nicht nur durch seine angenehme Größe sondern auch durch die exzellente Nutzung zusammen mit der Terrasse sowie dem Geräteraum. Die naturverbundene Lage des kleinen Ortes Bannholz sorgt für eine angenehme Ruhe. Zusätzlich ist durch die Nähe zur großen Kreisstadt Waldshut - Tiengen auch in wenigen Autominuten jedes Geschäft des täglichen Bedarfs erreichbar.

Die Architektur dieses Traumhauses präsentiert sich modern in hochwertigem Stil, durchdacht bis in das letzte Detail. Die großen Fensterflächen 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 Außenanlagen sowie der Bepflanzung. Diese kannvom neuen Eigentümer nach eigenen Gestaltungswünschen gewählt werden, die vorgesehen Stellen sind teilweise noch unbepflanzt.

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

Die PKW-Doppelgarage bietet Platz für 2 PKW und stellt zudem durch die schiere Größe 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!



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# MODERNSTE GEBÄUDETECHNIK! BIS IN DAS KLEINSTE DETAIL DURCHDACHT

- Modernster Gebäudestandard KfW 40+ mit bis zu über 60 % geringerem Energieverbrauch wie bei herkömmlichen Neubauten
- Großflächige Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sorgt nahezu für Autarkie
- Warmwasseraufbereitung durch PV-Anlage möglich
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung sowie Fußbodenkühlung
- Kontrollierbare Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Einzelne Aspekte eines „Smart Home“ Konzeptes bereits umgesetzt (Lichtsteuerung, Musiksteuerung in Wohnzimmer sowie Badezimmer und Beschattung)
- intelligentes Überwachungssystem mit Nachrichtenfunktion auf mobile Endgeräte
- Schlüssellose Türen mit innovativem Schließprinzip zu allen Wohnräumen sowie geräuschundurchlässige Türen zu Technikraum und Abstellraum







## HAUPTHAUS

# EXKLUSIVES TRAUMHAUS MIT MODERNSTEN AKZENTEN

- **“Ein Wohntraum wird wahr...”**
- **Ca. 239 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Kapazität bis 6 Personen**
- **4 Schlafzimmer**
- **1 Wohn- / Esszimmer**
- **1 Terrasse**
- **wunderbare Grundstücksfläche**

Das Haupthaus verfügt über ca. 239 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 und in die Ferne ist ein absolutes Highlight dieser luxuriösen Immobilie. Das Objekt wurde erst 2022 fertiggestellt und verfügt über die modernsten Wohnstandards. 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 im Gartengeschoß dieses Schmuckstücks bietet Ihnen die offene Kombination aus Wohnzimmer, Esszimmer und Küche ein grenzenloses Wohngefühl. Die einzelraumgesteuerte Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Viel Tageslicht bringen die großen Bodenebenen Fensterflächen aus denen sich der Ausblick hervorragend genießen lässt. Gleichzeitig bieten sie einen traumhaften Ausblick auf das liebevoll angelegte Gartengrundstück und lassen somit keine Wünsche offen. Die wunderschöne Küche mit Kochinsel rundet diese Ebene zusammen mit dem Gäste WC hervorragend ab.

Das Erdgeschoß überzeugt direkt beim Eintreten mit moderner Architektur. Neben dem Arbeitszimmer befindet sich hier das Hauptbadezimmer welches mit erstklassischer Ausstattung jeden Traum wahr werden lässt. Das absolute Highlight ist hierbei der Panoramablick aus der Wanne. Ebenso ist das Elternschlafzimmer direkt mit dem Bad verbunden und sorgt für hohen Wohnkomfort

Das Obergeschoß dieser Traumimmobilie umfasst zusätzlich zum Elternschlafzimmer 3 weitere Zimmer, welche durch ein weiteres Badezimmer auf dieser Ebene exzellent abgerundet werden.



















## APARTMENT (NEBENGEBÄUDE) EIN ORT ZUM WOHLFÜHLEN

- **“Einziehen und Wohlfühlen...”**
- **ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Kapazität bis 4 Personen**
- **2 Schlafzimmer mit Doppelbetten**
- **1 Wohn-Esszimmer mit großzügiger Küche**

Das Appartement verfügt über ca. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kann als kuschelige Unterkunft für bis zu 4 Personen dienen. Mittelpunkt dieses wunderschönen Apartments ist das kombinierte Wohn- Esszimmer mit großzügiger Küche und Zugang zu der wunderbaren Terrasse. Ein WC rundet die erste Ebene dieses Apartments ab. Das Obergeschoss dieses Apartments bietet 2 Schlafzimmer mit je einem Doppelbett sowie das Badezimmer. Diese ebenfalls sehr geschmackvoll eingerichtete Einheit verfügt über einen separaten Eingang, welcher von der Haupteinheit geschickt getrennt ist und kaum Berührungspunkte mit potenziellen Mietern schafft. Egal ob Fix- oder Ferienvermietung die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.







# 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.



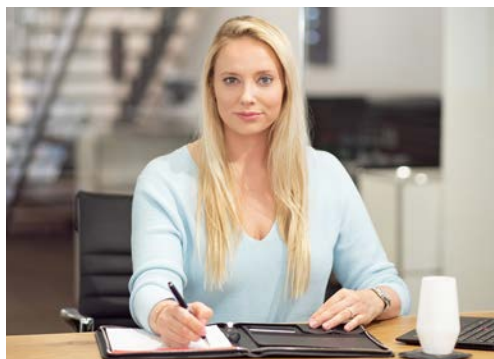
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



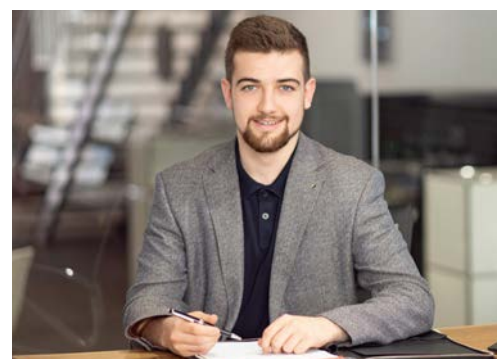
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

DUALER STUDENT CRES



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**LEONIE LORENZ**

BACK OFFICE & MARKETING



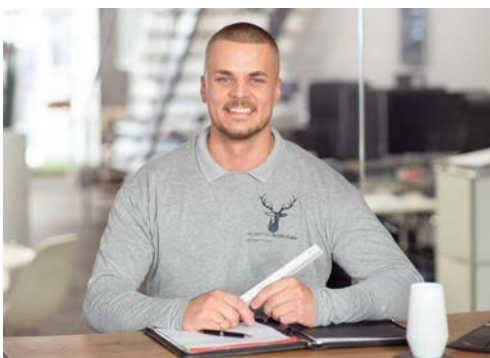
**HAJO BÖHM**

BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG



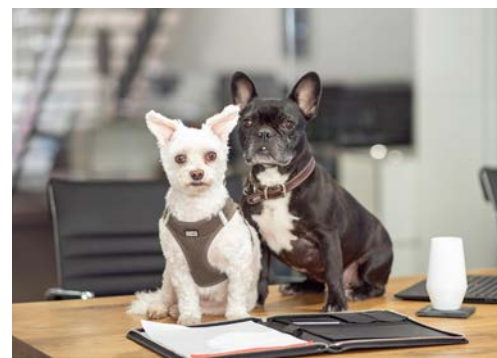
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**MARIUSZ KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**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

