

Traumhaus zu verkaufen



Exklusives Traumhaus
mit Einliegerwohnung
in ruhiger Lage von
Stühlingen zu verkaufen



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH
Kaiserstraße 60
79761 Waldshut-Tiengen
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 & AGBs	22 - 23



HIGHLIGHTS



Modernes Einfamilienhaus in ruhiger und familienfreundlicher Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur



Perfekt geschnittene offene Grundrissgestaltung; Einliegerwohnung mit Terrasse und schöner Rasenfläche



Sehr gepflegt angelegtes Gartengrundstück mit Potenzial zur Verwirklichung eigener Gartenträume für einen hohen Freizeitwert



Großzügiger Hofplatz mit bis zu 5 PKW-Stellplätzen und 2 Elektro Ladesäulen vorhanden



Es besteht die Option zum Bau eines bereits genehmigten Carports



Idyllisch gelegenes Grundstück in ruhiger Umgebung am Rande des Waldes mit traumhafter Aussicht über Stühlingen



Direkte Nähe zur Schweizer Grenze; Flughafen Zürich mit dem PKW in 60 Minuten zu erreichen; ideal für Grenzgänger



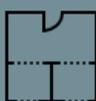
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Hochwertiges Einfamilienhaus aus dem **Jahr 2022** mit **Einliegerwohnung** in Holzständerbauweise und massivem Keller



Gesamtwohnfläche von ca. 274 m² und eine **Nutzfläche von ca. 56 m²** verteilt auf **3 Stockwerke**; zudem eine **Grundstücksfläche von ca. 769 m²**



Die Haustechnik basiert auf einer **Wärmepumpe** ausgeführt als **Fußbodenheizung** mit integrierter Kühlung in den Wohnflächen. Warmwassergewinnung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe; eine **Photovoltaikanlage** zur Stromerzeugung mit einer 10 KW Batterie ist vorhanden



Neubaustandard aufgrund des jungen Baujahrs kombiniert mit **modernster Gebäudetechnik** mit Smarthome sorgen für ein zeitloses Wohngefühl



Die Gartenfläche verfügt über ein **Rasenbewässerungssystem inkl. Zisterne mit 1.200L** Fassungsvermögen; zusätzliche **Alarmanlage mit Kamerasystem** vorhanden



Kaufpreis: 1.275.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in ruhiger Lage von Stühlingen zu verkaufen

Diese exklusive Immobilie aus dem Jahr 2021 präsentiert sich als ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, errichtet in einer hochwertigen Holzbauweise. Die Gesamtwohnfläche erstreckt sich auf großzügige 275 m², ergänzt durch etwa 56 m² Nutzfläche.

Das Haus befindet sich in einer äußerst begehrten Wohngegend und zeichnet sich durch eine attraktive Hanglage aus, die eine unvergleichliche Fernsicht in südlicher Richtung ermöglicht. Die Architektur dieser Immobilie fügt sich harmonisch in die Umgebung ein und bietet somit modernen Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist die hochwertige Ausstattung der Räumlichkeiten. Der Innenraum überzeugt mit Echtholz Eichenparkett, welcher nicht nur für eine warme Atmosphäre sorgt, sondern auch eine ansprechende Ästhetik bietet. Diese gelungene Verbindung von nachhaltiger Bauweise, großzügiger Flächennutzung und exquisiter Ausstattung macht dieses Anwesen zu einer einzigartigen Wohnoase für anspruchsvolle Genießer.

Es bietet eine hochwertige offene Küche, die nicht nur funktional, sondern auch ästhetisch ansprechend gestaltet ist. Die Küche verfügt über exklusive Küchengeräte, sowie über eine höhenverstellbare Dunstabzugshaube. Der großzügige Wohnbereich ermöglicht eine harmonische Verbindung von Kochen, Essen und Wohnen, was das Zusammenleben besonders angenehm gestaltet. Zusätzlich verleiht ein beidseitiger Holzkamin dem Raum eine gemütliche Atmosphäre, sowohl im Wohn- als auch im Essbereich, und schafft somit ein wohnliches Ambiente.

Die Einliegerwohnung ist aktuell noch ohne Deckenbekleidung, was dem Käufer die Möglichkeit gibt, diesen Bereich nach eigenen Vorstellungen und Geschmack zu gestalten und zu vervollständigen.

Die Sicherheit des Hauses wird durch eine Alarmanlage, Smarthome und eine Kameraüberwachung gewährleistet, um den Bewohnern ein Höchstmaß an Schutz und Komfort zu bieten.

Für moderne Elektromobilität stehen zwei Stellplätze mit Elektro-Ladesäulen zur Verfügung, die den Ansprüchen an nachhaltige Mobilität gerecht werden.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Die Außenanlage beeindruckt nicht nur durch ihre attraktive Gestaltung, sondern auch durch ihre Effizienz. Eine Rasenbewässerung sorgt für einen gepflegten Garten, während eine Zisterne zur nachhaltigen Wassernutzung beiträgt. Diese durchdachten Details unterstreichen den ganzheitlichen Ansatz und machen das Anwesen zu einer erstklassigen Wahl für anspruchsvolles Wohnen.

Die Haustechnik basiert auf einer Wärmepumpe ausgeführt als Fußbodenheizung mit integrierter Kühlung in den Wohnflächen. Die Warmwassergewinnung erfolgt ebenfalls über die Wärmepumpe. Eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung mit einer 10 KW Batterie ist ebenfalls vorhanden, welche ideal in Kombination mit der Heizung und den Wallboxen nutzbar ist.

Unser Fazit: Hier bietet sich eine großartige Gelegenheit, ein modernes Einfamilienhaus mit viel Potenzial für Familien in Stühlingen zu erwerben. Stühlingen verfügt zudem über eine erstklassige Infrastruktur mit Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und ist ein beliebter Wohnort.

LAGE

BESCHREIBUNG

Stühlingen – Luftkurort an der Schweizer Grenze

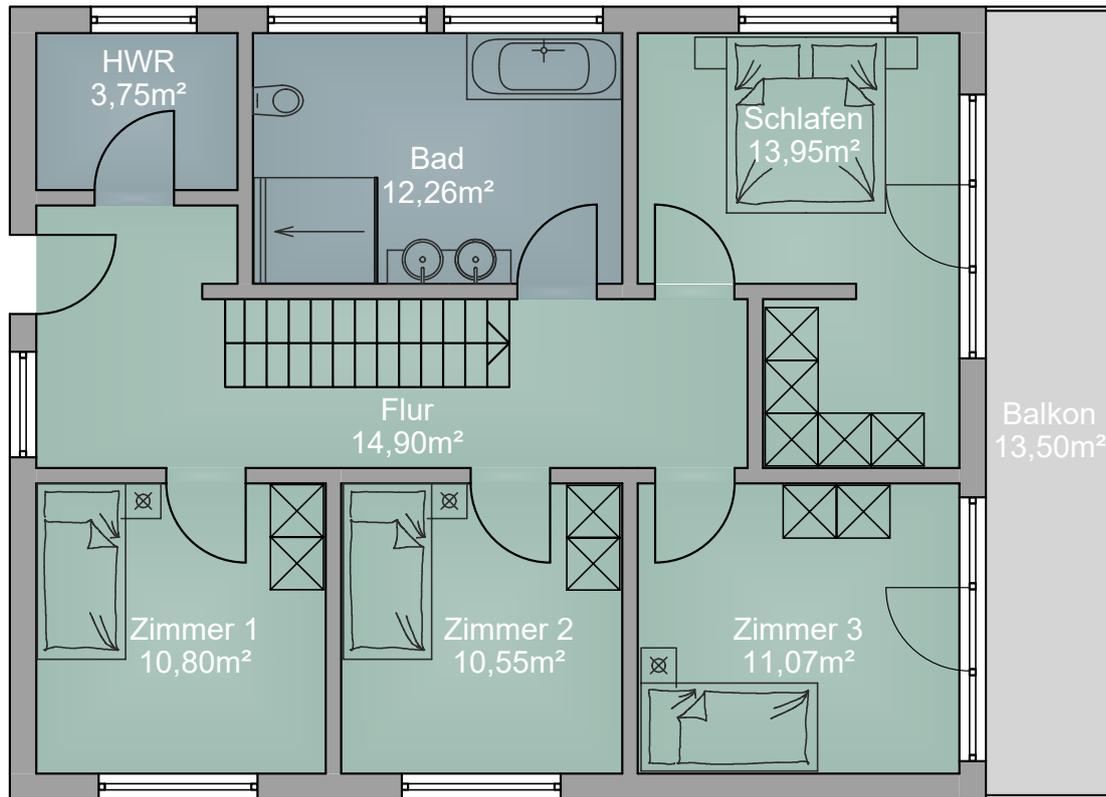
Die Altstadt unterm Schloss Hohenlupfen mit ihren vielen historischen Gebäuden ist eigentlich ein großes Freilichtmuseum. Mit seinen verwinkelten Gässchen und der malerischen Lage direkt am Rand des Naturparks Südschwarzwald lädt die romantische Kleinstadt zum Wandern, Radfahren und Wohlfühlen ein. Stühlingen liegt im Wutachtal direkt an der Schweizer Grenze im Südosten des Naturparks Südschwarzwald.



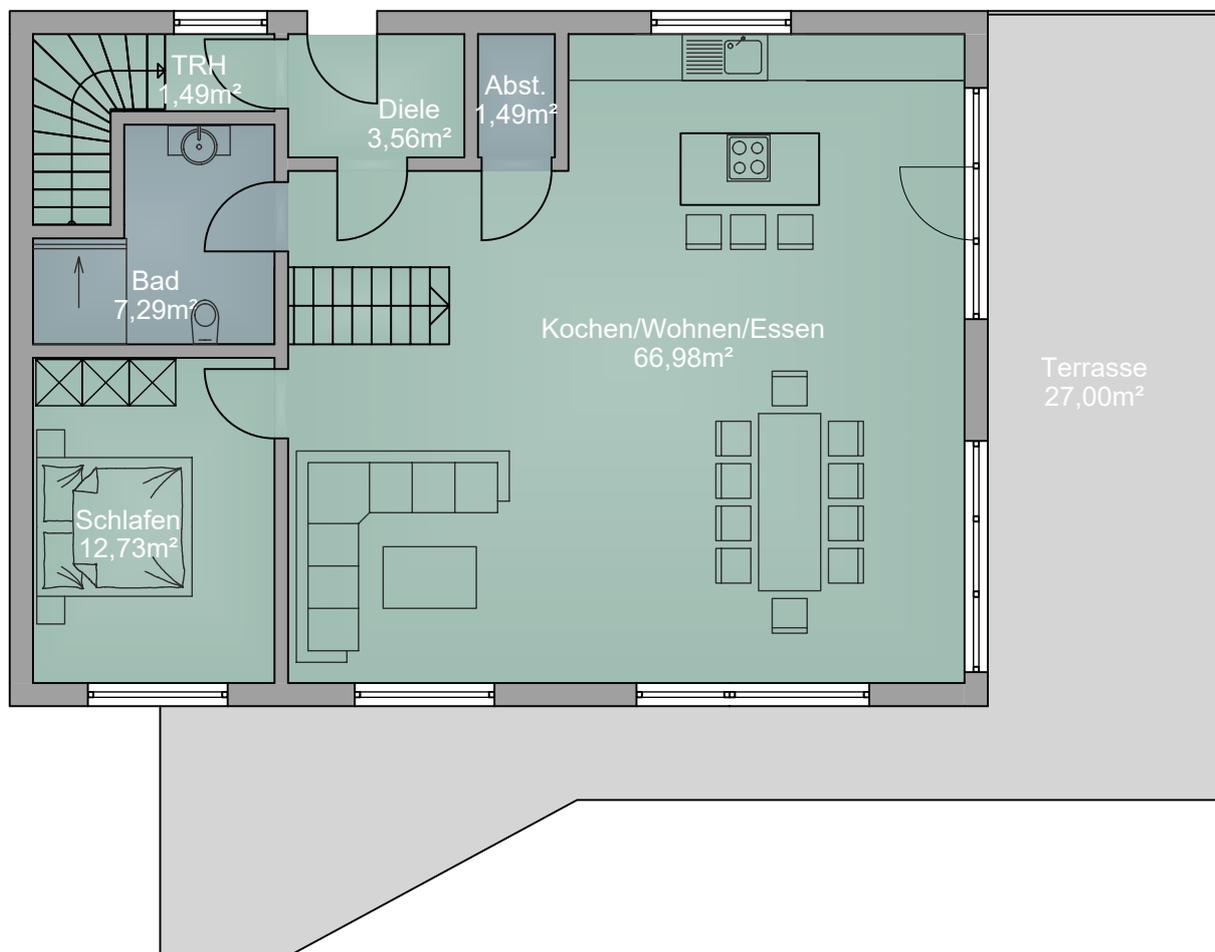
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

GRUNDRISSSE

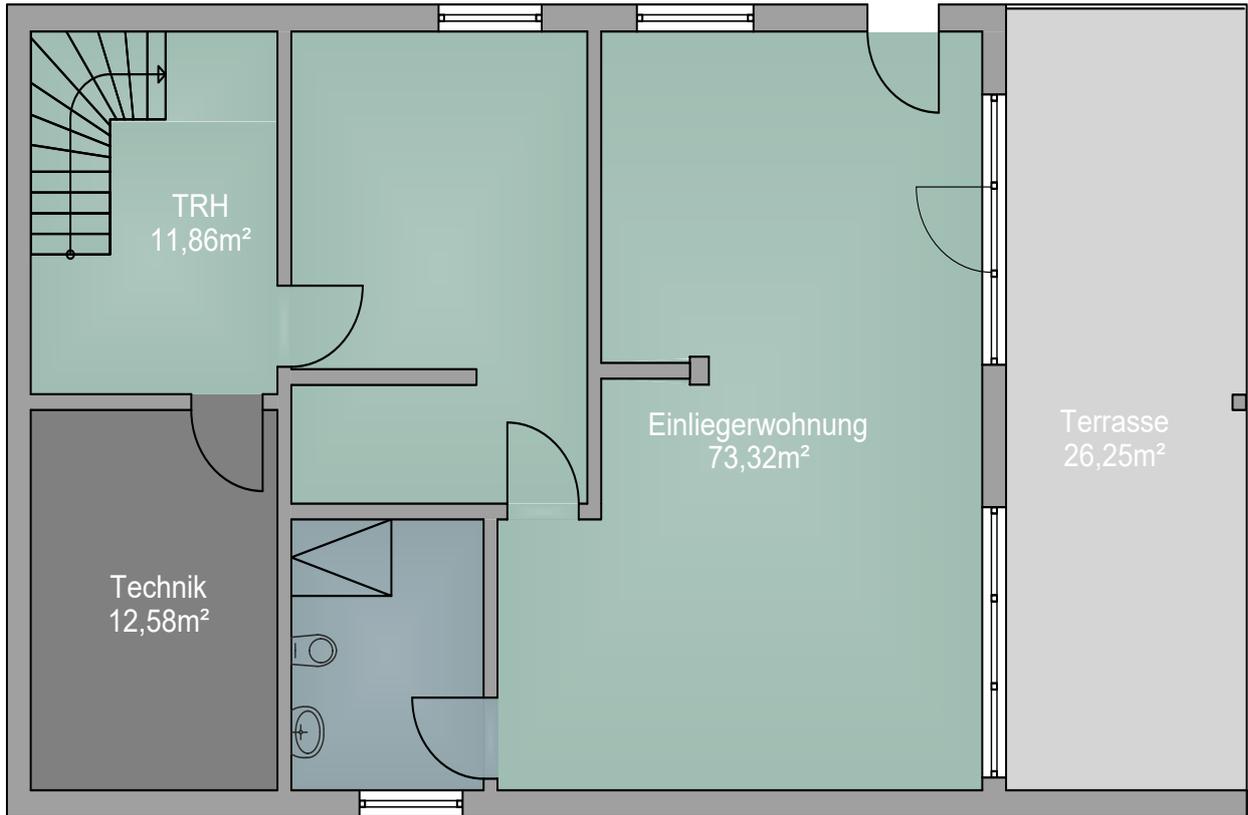
EG



UG



KG



SCHLATTER IMMOBILIEN
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**



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“).



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.



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



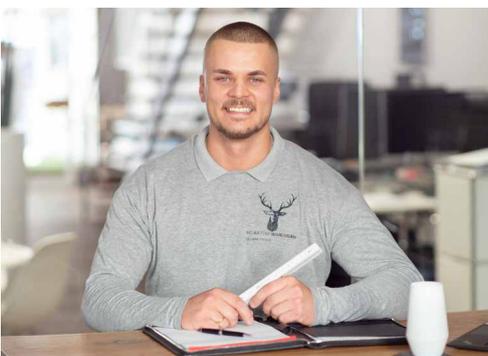
HAJO BÖHM

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 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
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

