

6 exklusive Eigentumswohnungen



Einzigartiges Wohngefühl!
Altersgerechte Eigentums-
wohnungen mit bester
Aussichtslage in Breitenau im
Hochschwarzwald 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
Wohnungsgrundrisse und Details	8 – 13
Bilder	16 – 19
Lagebeschreibung und Übersicht	20 – 21
Was wir Ihnen bieten	22 – 23
Über uns & AGB's	24 – 25



HIGHLIGHTS



Einzigartiges und barrierefreies Wohnquartier für ein neu gedachtes "Betreutes Wohn-Konzept" in absolut schöner Naturlage in Breitnau



Verkauft werden 6 hochwertige Eigentumswohnungen mit herausragendem Energiestandard



Moderne Gebäudetechnik basierend auf Bioerdgas sowie einer regionalen Holzhackschnitzel-Anlage mit einzelraumgesteuerter Fußbodenheizung



Hochwertige Materialisierung sowie Sicherheitsbedachte Systemvorrichtungen in jeder Wohnung; beinhaltet technische Sicherheitsausstattung mit Licht-Rufsystem und Lebenszeichenanlage



Vielfältige Service- und Pflegeleistungen direkt vor Ort; Praxis für Allgemeinmedizin mit Medikamentenausgabe und Praxis für Physiotherapie sowie die barrierefreie Ausgestaltung der gesamten Anlage



Tagescafé mit kalten und warmen Speisen als Begegnungsstätte der Anlage
Sonnenhöhe für jedes Alter in direkter Nähe



Ausreichend PKW Stellplätze durch PKW-Tiefgarage sowie Kellerraum zu jeder Wohnung



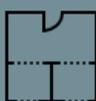
SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



6 Eigentumswohnungen in ökologischer **Massivbauweise** errichtet; mit ökologischen Baumaterialien ausgebaut; dem modernen **Energiestandard KFW 55** entsprechend



3 Wohneinheiten im **EG** bestehend aus 2-Zimmer bis 3-Zimmer Wohnungen von **ca. 59 - 84 m²** Wohnfläche;
3 Wohneinheiten im **1. OG** bestehend aus 2-Zimmer mit je **59 m²** Wohnfläche



Zu jeder Wohneinheit wird ein **PKW-Tiefgaragenstellplatz** sowie ein **Kellerraum** zugeordnet



Modernes und barrierefreies Wohnkonzept mit technischer Sicherheitsausstattung mit **Licht-Rufsystem** und **Lebenszeichenanlage**, welche direkt mit dem Pflorgeteam im benachbarten Gebäude verbunden ist



Haustechnik basierend auf einer **Fußbodenheizung**; Warmwasser wird aus **100 % regenerativer Energie** durch **Bioerdgas** und regional produzierte **Holz hackschnitzel** erzeugt; jeder Raum separat regulierbar



Kaufpreis: Siehe einzelne Wohnung
Courtage: Provisionsfrei

PROJEKT

BESCHREIBUNG

Schwarzwald-Flair trifft auf moderne Architektur mit besten Voraussetzungen.

In diesem modernen Wohnquartier "Sonnenhöhe" verbindet sich anspruchsvolle und ökologische Architektur harmonisch mit der Umgebung. Vier Wohngebäude im Ensemble "Service Wohnen" wurden in monolithischer Bauweise mit 36 cm dicken hochwärmedämmenden Klimatherm Tonziegeln erstellt, und bieten jeweils 14 bzw. 16 hochwertig ausgestattete, barrierefreie 2-, 3- und 4-Zimmer-Eigentumswohnungen. Die optimal umgesetzten Kriterien im Massivbau leisten einen einwandfreien ökologischen Beitrag. Derzeit sind noch 6 Wohneinheiten in 3 Gebäuden verfügbar, mit Wohnflächen von 59 bis 84 m², verteilt auf 2 bis 3 Zimmer.

Die sichtbare Holzlamellenstruktur der Deckenflächen sorgt für eine hochwertige Optik und ausgezeichnete Raumakustik. Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett oder Feinsteinzeug-Fliesen, und die Wandflächen sind je nach Nutzung in verschiedenen Qualitäten ausgeführt.

Der Küchenbereich kann je nach Wunsch als offene oder geschlossene Küche gestaltet werden. Großzügige Terrassen mit ca. 15 m² Grünflächenanteil im Sondernutzungsrecht (EG und teilweise 1. OG) oder Balkone (ab 1. OG) befinden sich direkt vor dem Wohnbereich. Alle Bäder sind mit bodenebenen, barrierefreien Duschen ausgestattet. Jedes Badezimmer verfügt zudem über einen Platz für Waschmaschine und Trockner. Optional kann ein Dusch-WC gegen Aufpreis eingebaut werden.

Die energetisch effizienten Fenster mit 3-fach Verglasung können mit elektrischen Jalousien verdunkelt werden. Solide Türen mit Farb-Beschichtung, Markenbeschläge aus Edelstahl und glatt gespachtelte Wände vervollständigen die hochwertige Ausstattung. Bei Bedarf sorgt ein Licht-Rufsystem, das mit dem Pflegepersonal im Nachbargebäude verbunden ist, für zusätzliche Sicherheit.

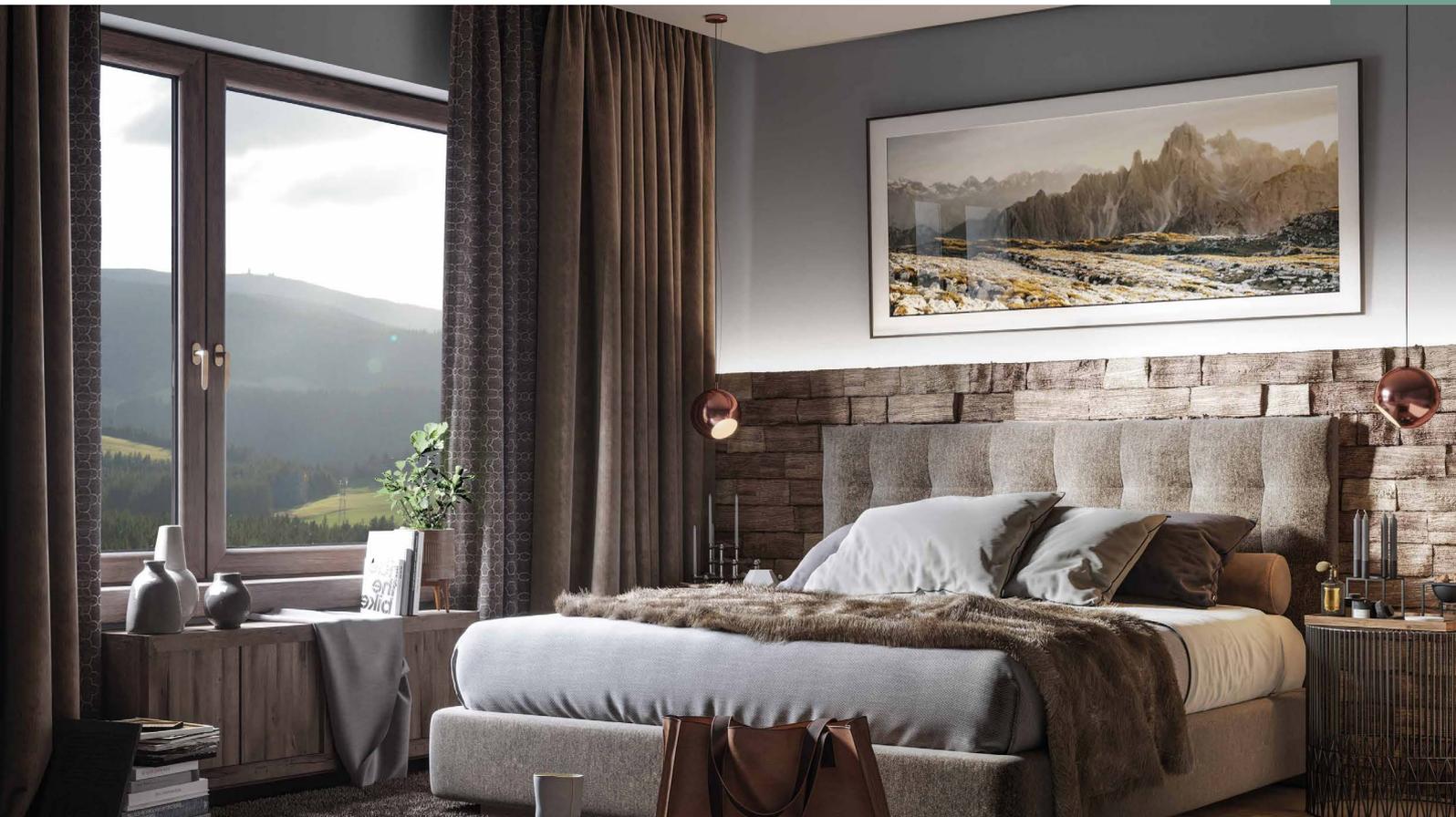
Jede Wohnung verfügt über einen zusätzlichen Kellerraum im Untergeschoss sowie PKW- und Fahrrad-Stellplätze in der Tiefgarage.

Der Wohnpark erreicht eine hohe Energieeffizienz gemäß KfW 55 Standard, was sich positiv auf die Nebenkosten auswirkt. Die Wärmeversorgung des gesamten Objekts erfolgt zu 100 % aus regenerativer Energie durch Bioerdgas und regional produzierte Holzhackschnitzel.

Die Wohnungen zeichnen sich durch ihre hochwertige Ausstattung, luxuriöses Design und modernste Technologie aus. Jede Wohnung bietet ein komfortables und stilvolles Wohnambiente mit exklusiven Annehmlichkeiten für altersgerechtes Wohnen und erfüllt nahezu alle Ansprüche.

Unser Fazit: Hier können die Bewohner ein anspruchsvolles und zeitgemäßes Wohnen in vollen Zügen genießen. Das nachhaltige Planungskonzept und der Fokus auf Qualität sind die besten Voraussetzungen für eine langfristige Immobilieninvestition.





SERVICE WOHNEN "SONNENHÖHE" WOHNEN MIT PERSPEKTIVE

Individuelle Leistungen:

- Licht-Rufsystem und Lebenszeichenanlage
- Individuelle Pflegeleistungen in der eigenen Wohnung nach Bedarf
- Tagespflege im benachbarten Pflegehaus
- Sprechstunden und Hausbesuche
- Praxis für Allgemeinmedizin und Medikamentenausgabe
- Praxis für Physiotherapie

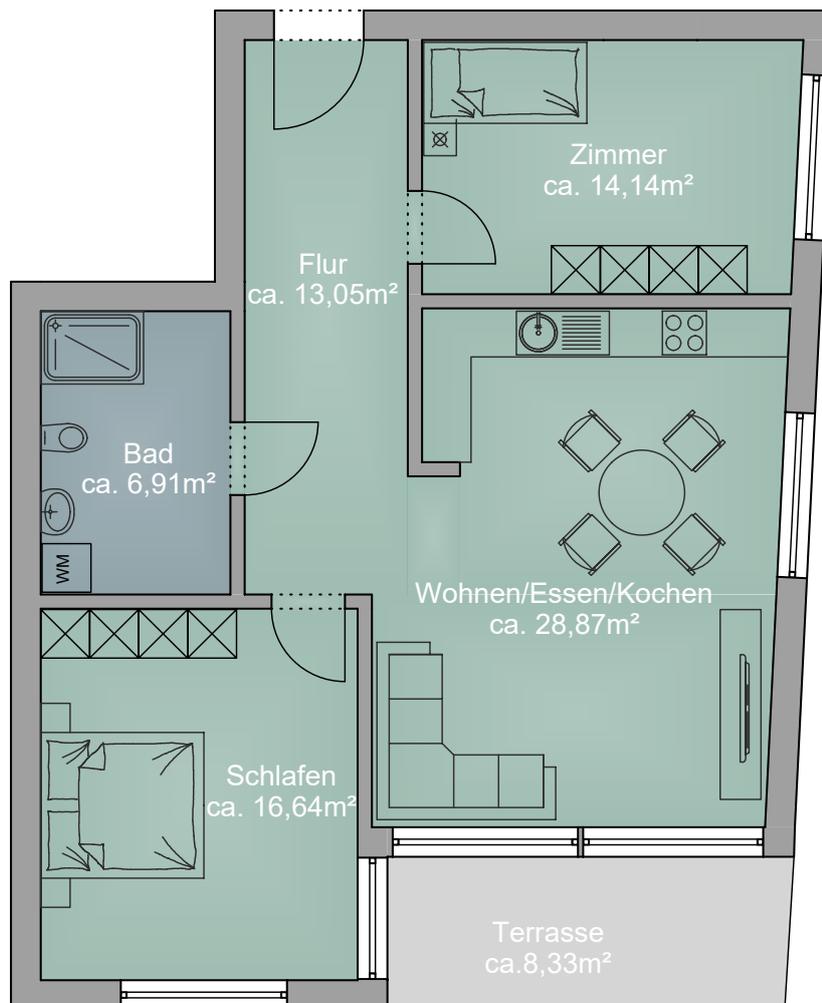
Unterstützung im Haushalt:

- Nach Bedarf Unterstützung im Alltag
- Kleine bis umfassende Handreichungen im Haushalt
- Reinigung, Wäscheservice
- Einkäufe, Lieferservice
- Hausmeisterdienst
- Service-Leitungen, die sich an individuelle Veränderungen anpassen

WOHNUNG NR. 4

HAUS 3 ERDGESCHOSS RECHTS

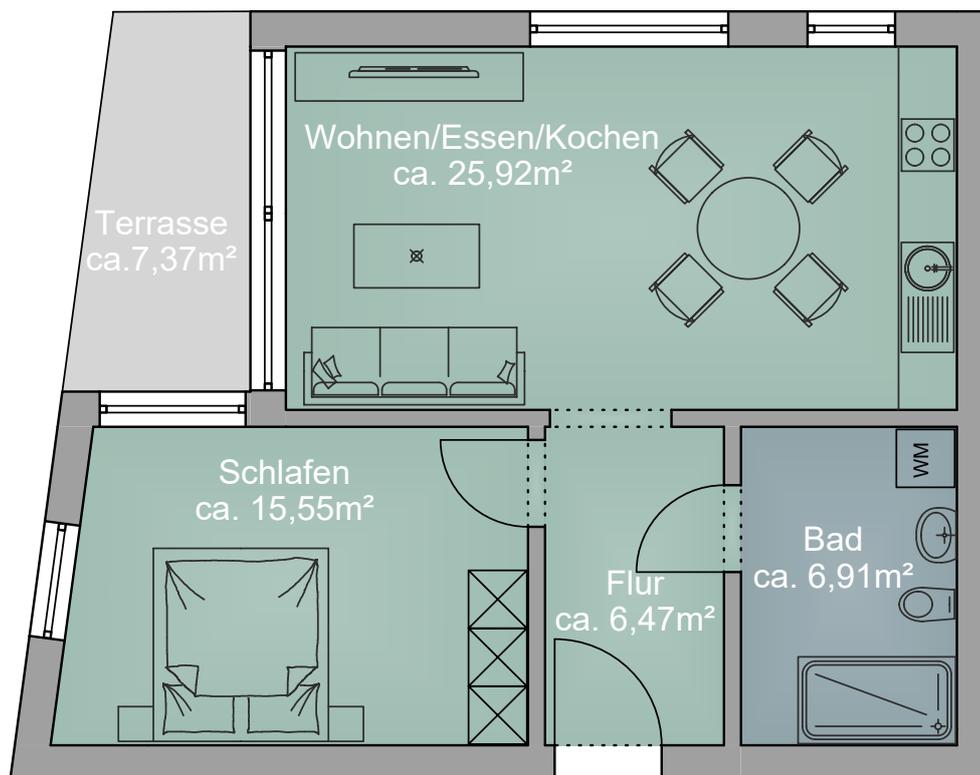
- Ca. 84 m² Wohnfläche
- 3 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn- / Esszimmer,
- 1 Terrasse nach Süden ausgerichtet (in der WF-Angabe 50% Ansatz)
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis: 463.050 €**
- Tiefgaragen-Stellplatz: 27.562 €
- Makler Courtage: **Provisionsfrei**



WOHNUNG NR. 1

HAUS 5 ERDGESCHOSS LINKS

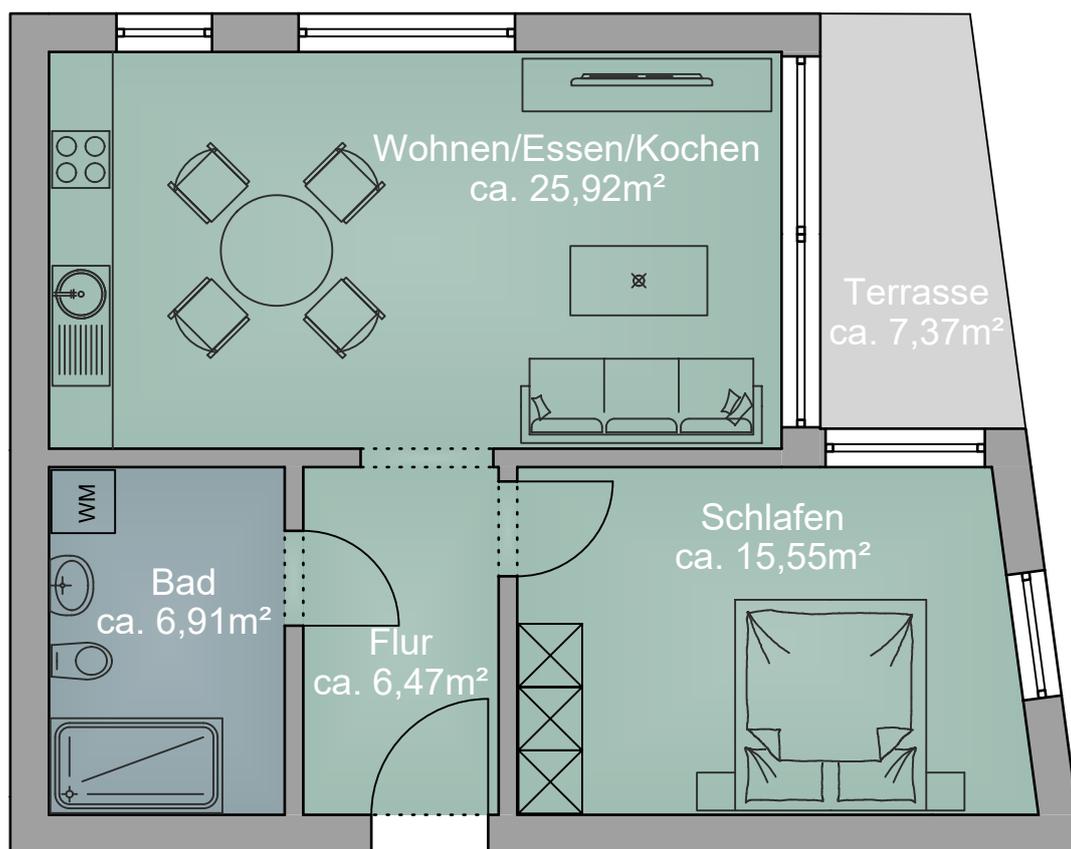
- Ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn- / Esszimmer
- 1 Terrasse nach Westen ausgerichtet (in der WF-Angabe 50% Ansatz)
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis: 323.033 €**
- Tiefgaragen-Stellplatz: 27.562 €
- Makler Courtage: **Provisionsfrei**



WOHNUNG NR. 2

HAUS 5 ERDGESCHOSS RECHTS

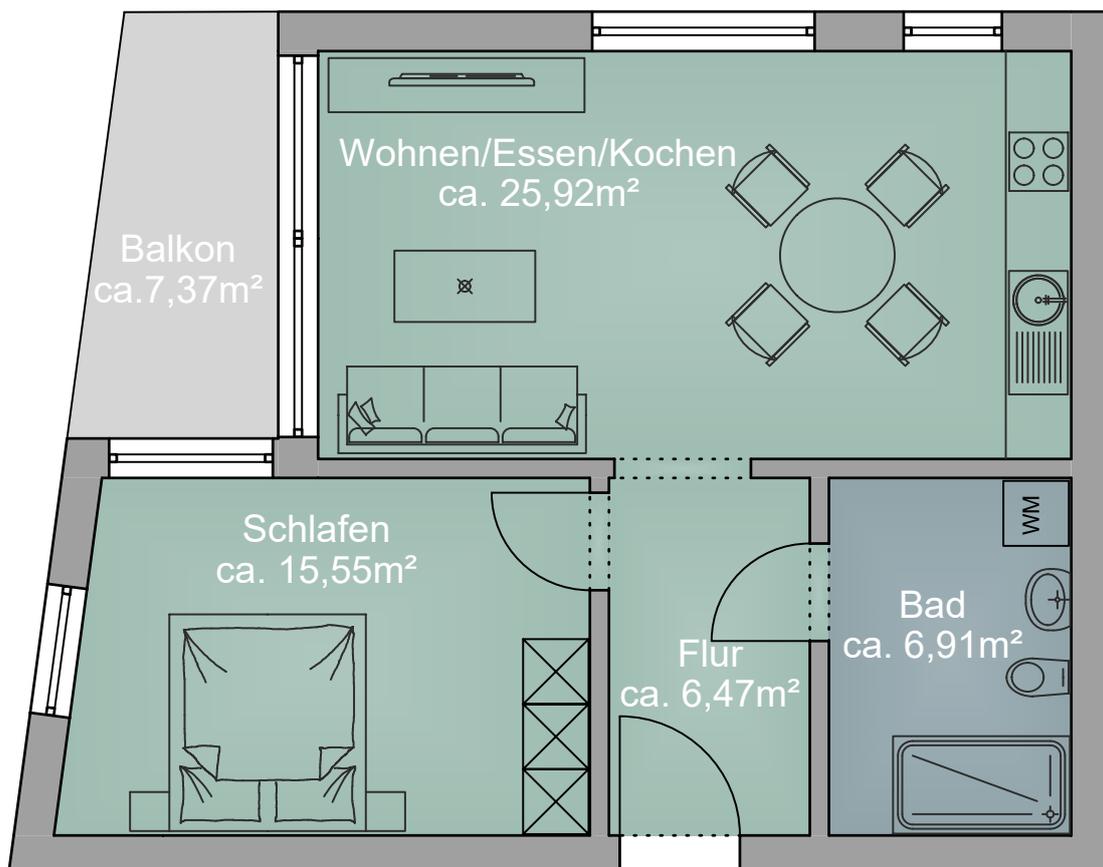
- Ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn- / Esszimmer
- 1 Terrasse nach Osten ausgerichtet (in der WF-Angabe 50% Ansatz)
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis: 323.033 €**
- Tiefgaragen-Stellplatz: 27.562 €
- Makler Courtage: **Provisionsfrei**



WOHNUNG NR. 5

HAUS 5 1. OBERGESCHOSS LINKS

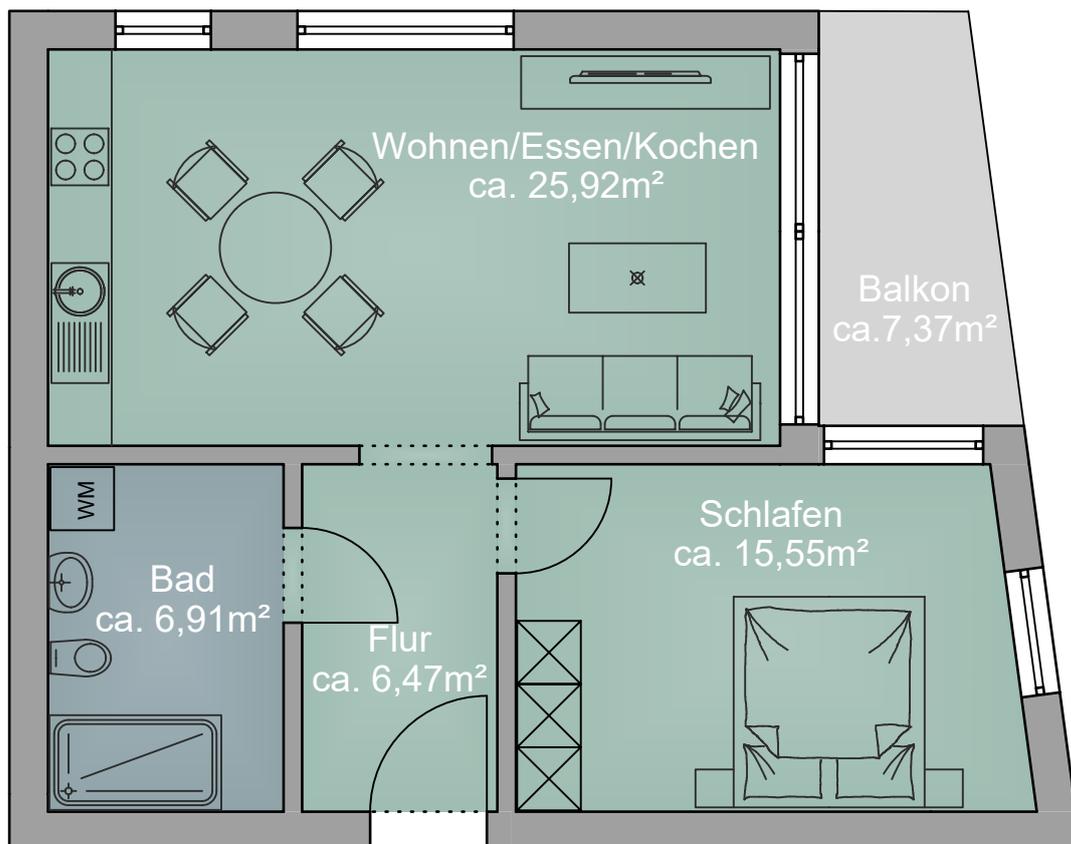
- Ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn- / Esszimmer
- 1 Balkon nach Westen ausgerichtet (in der WF-Angabe 50% Ansatz)
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis: 325.238 €**
- Tiefgaragen-Stellplatz: 27.562 €
- Makler Courtage: **Provisionsfrei**



WOHNUNG NR. 6

HAUS 5 1. OBERGESCHOSS RECHTS

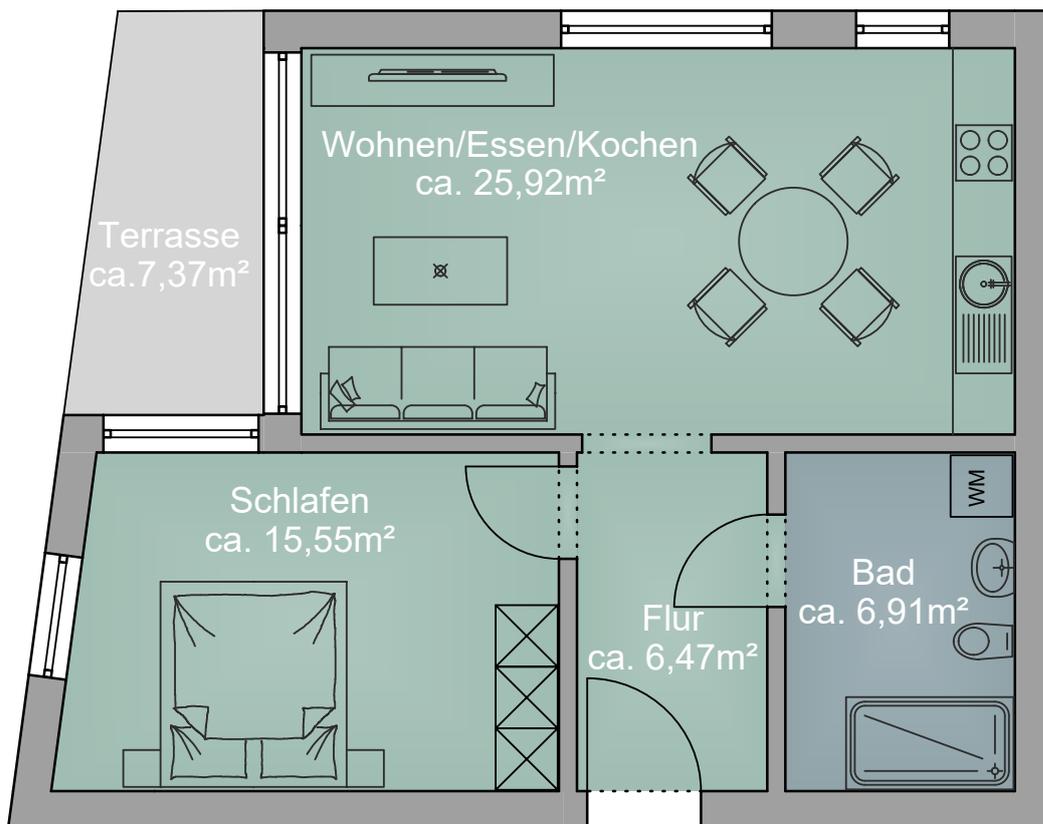
- Ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer
- 1 Balkon nach Osten ausgerichtet (in der WF-Angabe 50% Ansatz)
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis: 325.238 €**
- Tiefgaragen-Stellplatz: 27.562 €
- Makler Courtage: **Provisionsfrei**



WOHNUNG NR. 5

HAUS 6 1. OBERGESCHOSS LINKS

- Ca. 59 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer
- 1 Terrasse nach Westen ausgerichtet (in der WF-Angabe 50% Ansatz)
- Ansprechender moderner Grundriss
- **Kaufpreis: 325.238 €**
- Tiefgaragen-Stellplatz: 27.562 €
- Makler Courtage: **Provisionsfrei**
- **Aktuell mündlich reserviert**











WOHNLAGE IN BREITNAU

IHR LAGEVORTEIL

Breitnau liegt im idyllischen Hochschwarzwald und bietet ein malerisches Ambiente mit faszinierendem Blick auf den Feldberg. In diesem Luftkurort entstehen vier ansprechende Wohngebäude mit hochwertig ausgestatteten Eigentumswohnungen, die alle über Terrassen oder Balkone verfügen.

Im Ortskern von Breitnau gibt es diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter ein Lebensmittelladen, eine Landmetzgerei, eine Post und ein Friseur. Zudem bietet der Ort ein Hallenbad mit Sauna. Ein Bus in unmittelbarer Nähe bringt Sie innerhalb von 10 Minuten nach Hinterzarten, einem beliebten Ferienort, der zu einem Bummel einlädt. Vom Bahnhof in Hinterzarten gelangen Sie mit dem Zug in etwa 30 Minuten ins Zentrum von Freiburg im Breisgau.

Die Region bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Im Sommer begeistern herrliche Wege durch eine weite, offene Landschaft Wanderer, Nordic Walker und Fahrradfahrer. Im Winter finden Langläufer und Schneewanderer gut gespurte Loipen und präparierte Wege vor. Die nahegelegenen Ferienorte Titisee und Schluchsee sind beliebte Ausflugsziele, und zahlreiche Gasthöfe und Ausflugslokale in der Umgebung sind für ihre Herzlichkeit und Gastfreundschaft bekannt.

- | | | | |
|--|------------------------|---|-------------------------------------|
|  | Pflegehaus & Tagescafé |  | Service Wohnen |
|  | Betreutes Wohnen 1 |  | Service Wohnen |
|  | Service Wohnen |  | Betreutes Wohnen 2
(projektiert) |
|  | Service Wohnen |  | Ferienhäuser
(projektiert) |



WAS WIR IHNEN BIETEN



Vermietung und Verkauf von Immobilien

Als Immobilienmakler vermarkten wir Ihre Immobilie individuell und professionell. **Als Verkäufer entscheiden Sie dabei selbst, ob wir eine Maklerprovision von Ihnen erhalten und wie hoch diese ausfällt.** Zufriedene Kunden stehen bei uns stets im Fokus.



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 Instandhaltungsstatus 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



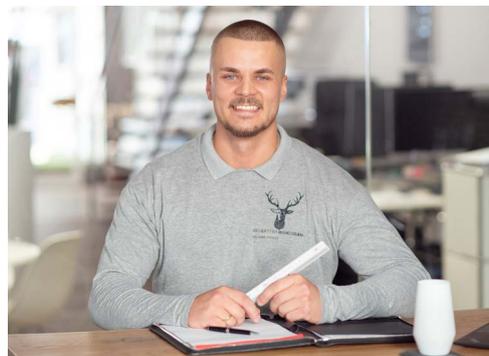
BIRGIT RÖSCH

VERWALTUNG & MARKETING



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG

„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 0 % aus dem Kaufpreis. Die Vermittlung erfolgt provisionsfrei. 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

