



Stilvoller Pferdehof

mit flexilem Gewerberaum,  
zwei Wohnungen und 1,3 ha  
arrondierter Fläche direkt  
am Hof in Leibertingen



SCHLATTER IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien VS GmbH  
Bickenstraße 7  
78050 Villingen-Schwenningen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7721 29 69 280



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 7
Pferdehofanlage	8 - 11
Gastronomiebereich - im Erdgeschoss	12 - 15
Hauptwohnung - im 1. Obergeschoss	16 - 19
Ferienwohnung - im 1. Obergeschoss	20 - 23
Gesamtübersicht	24 - 27
Was wir Ihnen bieten	28 - 29
Über uns / AGB	30 - 32



## HIGHLIGHTS

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS



**Exklusives Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf einem ca. 3.292 m<sup>2</sup> großen Grundstück**



**Vielseitig nutzbarer Gewerbebereich im EG mit ca. 170 m<sup>2</sup> – ideal als Ausstellungsraum, für Seminare, Events oder gesundheitsorientierte Angebote**



**Großzügige Hauptwohnung sowie zusätzlicher, hochwertig kernsanierter Ferienwohnung**



**Durchdachtes Paddock-Trail-System mit zeitgesteuerter Heuraufe – artgerechte Pferdehaltung auf modernstem Niveau**



**Neuwertiger Reitplatz mit Nordsand – bietet optimale Trainingsbedingungen und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**



**Perfekte Ausreitmöglichkeiten – mit direktem Zugang ins Donautal**



**Attraktive Lage in Leibertingen – perfekt für Reitsport-Enthusiasten und Naturliebhaber, die ihr Hobby mit Naturgenuss verbinden möchten**

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Pferdehof** aus dem **Wiederaufbaujahr 1899**, mit **ca. 3.292 m<sup>2</sup>** Gesamtfläche inklusive mehrerer Stallungen, rund **1 Hektar direkt am Hof** sowie weiteren **ca. 6 Hektar** Land, das dazu gepachtet werden kann. Die Gastronomie wurde **1995 grundsaniert**, die **Hauptwohnung 2019** auf den neuesten Stand gebracht



**Wohn- und Geschäftshaus** mit **ca. 298 m<sup>2</sup>** Wohnfläche, **ca. 170 m<sup>2</sup>** Gastronomiebereich und **ausbaufähigem Dachgeschoss** – ergänzt durch Werkstatt, Heulager und **überdachten Carport** uvm.



**Modernes Heizkonzept** mit **Fernwärme** und zentraler Warmwasserversorgung sowie **zusätzlichen Holzöfen** in den Wohnungen. Laufend **modernisiert und saniert** (Steigleitung, Bäder, Fenster uvm.)



**Refinanzierungspotenzial:** Einnahmemöglichkeiten durch die **Vermietung der Ferienwohnung** und des Gastronomiebereichs, mit zusätzlichem **Ausbaupotenzial** im Dachboden



Ideal für **höchste Ansprüche**: Pferdehof für bis zu **6 Einsteller** mit liebevoll angelegtem, durchdachtem **Paddock-Trail-System** – die zeitgesteuerte Verbindung zwischen Futter- und Tränkeplätzen sorgt für natürliche Bewegung von bis zu **9–12 km pro Tag**



**Kaufpreis: 799.000 €**

**Courtage: 3,57 %** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

### **Lebenstraum für Pferdeliebhaber – Ein Paradies mit Herz und Seele und unendlichen Möglichkeiten!**

Erleben Sie das besondere Gefühl, im Einklang mit der Natur zu leben – auf einem traumhaften Pferdehof, welcher Ruhe, Komfort und pure Leidenschaft für den Reitsport vereint. Dieses einzigartige Anwesen, einst eine jahrhundertlange familiengeführte Gastronomie mit Tierhaltung, wurde von den jetzigen Eigentümern mit viel Herzblut, Liebe zum Detail und einem feinen Gespür für Pferde zu einem echten Wohlfühlparadies umgestaltet. Auf einer Gesamtfläche von ca. 3.932 m<sup>2</sup> Grundstück verbindet sich hier Lebensqualität mit Reiterglück – ein Ort, an dem Menschen und Tiere gleichermaßen aufatmen können.

### **Wohnen mit Charme und Wohlgefühl**

Die ca. 120 m<sup>2</sup> große Betreiberwohnung im Obergeschoss überzeugt durch ihre gelungene Raumauflistung, ein Traumbad mit begehbarer Dusche und eine behagliche Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Eine Sauna sorgt für entspannte Stunden nach einem langen Tag im Stall. Mit überschaubarem Aufwand lässt sich die Wohnung bei Bedarf in zwei Einheiten teilen – ideal für Mehrgenerationen oder zur Teilvermietung. Ebenfalls im ersten Obergeschoss befindet sich eine frisch kernsanierte Wohnung mit zwei Schlafzimmern und gemütlichem Holzofen. Ob als Ferienwohnung, Gästedomizil oder zur klassischen Vermietung – diese Einheit eröffnet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten und unterstützt zugleich die Refinanzierung.

### **Vielseitig nutzbar – das Herzstück des Hauses**

Im Erdgeschoss befindet sich die ehemalige Gastronomiefläche mit rund 170 m<sup>2</sup>, vollständig möbliert und bereit für neue Ideen. Ob als eigene Hof-Gastronomie, Seminarhaus, Eventlocation oder als Ausstellungsraum für Handwerker oder gesundheitsorientierte Angebote wie Yoga o.ä. – die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos. Alternativ kann dieser Bereich – vorbehaltlich einer Genehmigung – auch zu weiterem Wohnraum umgebaut werden.

### **Technisch durchdacht & modern ausgestattet**

Das Gebäude wurde laufend modernisiert – mit großem Weitblick und Sinn für Qualität. Neue Fenster (2005), sanierte Steigleitungen, modernisierte Badezimmer uvm. Zusätzlich wurden die Steigleitungen und Stromleitungen bis ins Dachgeschoss verlegt, sodass bei Bedarf 2 weitere Wohnungen auf über 100 m<sup>2</sup> entstehen könnten (Genehmigung vorausgesetzt). Eine Fernwärmehitzung mit Warmwasseraufbereitung und eine Wasserenthärtungsanlage (Einbau 2012) garantieren effizientes und komfortables Wohnen.



# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

Für Handwerker und Tüftler steht zusätzlich eine Werkstatt mit Hebebühne, Druckluftkompressor und weiteren Annehmlichkeiten bereit (Equipment optional erwerbbar). Das Heulager mit neu gedecktem Dach bietet Platz für ca. 30 Rundballen und kann vielseitig genutzt werden. Eine große Zisterne (ca. 40.000 Liter) unterstützt die nachhaltige Bewirtschaftung des Hofes.

### **Ein Paradies für Pferde – mit Liebe gestaltet**

Das absolute Highlight dieser Immobilie liegt im Außenbereich: ein mit Leidenschaft und Präzision angelegter Paddock-Trail, der das Herz jedes Pferdefreundes höherschlagen lässt. Das ausgeklügelte Trail-System wurde so gestaltet, dass Pferde zwischen Futter- und Tränkeplätzen zeitgesteuert pendeln und dabei täglich 9–12 Kilometer Bewegung erhalten – ganz natürlich und gesund. Der Weg führt entlang eines kleinen Teichs über sanfte Stufen, die als Pferdetreppe für mehr Bewegungsanspruch gestaltet sind, und ist mit Kunstrasen belegt – eine liebevoll geschaffene Umgebung, die dem natürlichen Bewegungsdrang der Pferde entspricht. Der Reitplatz (ca. 14 x 20 m) mit hochwertigem Nordsandboden bietet optimale Trainingsbedingungen und lässt sich vielseitig nutzen – vom Longieren bis zum Reitunterricht. Das gepachtete Nachbargrundstück, auf dem der Trail angelegt ist und der nicht Bestandteil des Verkaufs ist, kann übernommen werden und eignet sich ideal als Weide, Koppel oder Heuwiese. Direkt vom Hof aus führen wunderschöne Ausreitwege ins Donautal – ein Traum für jeden Reiter.

### **Ein Garten wie aus dem Bilderbuch**

Neben dem Pferdebereich erwartet Sie ein liebevoll gestalteter Naturgarten mit einem großen Gewächshaus (ca. 6 x 3 m). Dieser wurde vom Naturschutzzentrum Obere Donau für seine Artenvielfalt ausgezeichnet – ein wahres Paradies für Mensch, Tier und Natur.

### **Unser Fazit:**

Ein außergewöhnlicher Ort für Menschen mit Herz, die das Leben mit Pferden lieben. Hier spürt man in jedem Detail die Leidenschaft und das Engagement der Eigentümer. Ob als privates Paradies, Pferdepension oder Hof mit Seminarangebot – dieser Hof ist mehr als nur eine Immobilie. Es ist ein Lebenstraum, bereit, von neuen Händen weitergeführt zu werden.

## LEIBERTINGEN

## IDYLLISCHE LAGE

### **Leibertingen – Charmantes Dorf am Rande des Donautals mit naturnaher Lage und vielseitigen Ausreitmöglichkeiten**

Leibertingen liegt malerisch eingebettet am Rande des Donautals und überzeugt durch seine attraktive Kombination aus ländlicher Ruhe, Naturverbundenheit und guter Infrastruktur. Der Ort bietet eine hohe Lebensqualität, kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Einrichtungen sowie eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen.

Für Pferdeliebhaber ist die Lage besonders reizvoll: Weite Wiesen, Felder und Wälder beginnen direkt vor der Haustür und bieten ideale Bedingungen für Ausritte in der Natur. Dank der unmittelbaren Nähe zum Donautal eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für entspannte Spaziergänge und anspruchsvolle Reittouren, die direkt vom Hof aus gestartet werden können. Die Umgebung ist geprägt von einer vielfältigen Landschaft, die sowohl für Freizeit- als auch Trainingsritte optimale Bedingungen bietet.











## GASTRONOMIEBEREICH – IM ERDGESCHOSS

- Ca. 170 m<sup>2</sup> Nutzfläche verteilt auf 1 Ebene
- 2 separate Räume, 1 Theke und geschlechtergetrennte Toiletten
- Hochwertige und ansprechende Innenausstattung

Die großzügige Gastronomieeinheit im Erdgeschoss erstreckt sich über ca. 170 m<sup>2</sup> und bietet ein vielseitiges Nutzungspotenzial. Sie überzeugt durch zwei separate Gasträume, eine einladende Theke, geschlechtergetrennte Sanitärräume sowie die Möglichkeit zur Einrichtung einer Gastronomieküche.

Im Zuge einer späteren Umgestaltung wurde die ursprüngliche Küche entfernt, um zusätzlichen Wohn- bzw. Aufenthaltsraum zu schaffen. Bei Bedarf kann die Küche jedoch mit überschaubarem Aufwand wieder eingebaut und an die vorhandenen Anschlüsse angeschlossen werden – sämtliche technischen Vorbereitungen sind bereits vorhanden.

Dank der flexiblen Raumaufteilung eignet sich die Einheit sowohl für eine Verpachtung an einen Gastronomiebetrieb als auch für eine private Nutzung, etwa für Events, Seminare oder exklusive Feierlichkeiten. Die hochwertige Innenausstattung, die durchdachte Struktur und die großzügige Fläche schaffen ein attraktives Ambiente, das Funktionalität, Komfort und stilvolles Wohnen bzw. Arbeiten harmonisch miteinander verbindet.

Diese Einheit bietet somit ein Höchstmaß an Flexibilität und eröffnet vielfältige Möglichkeiten für individuelle Nutzungskonzepte – ob gewerblich oder privat – in einem repräsentativen und einladenden Umfeld.







# HAUPTWOHNUNG – IM 1. OBERGESCHOSS

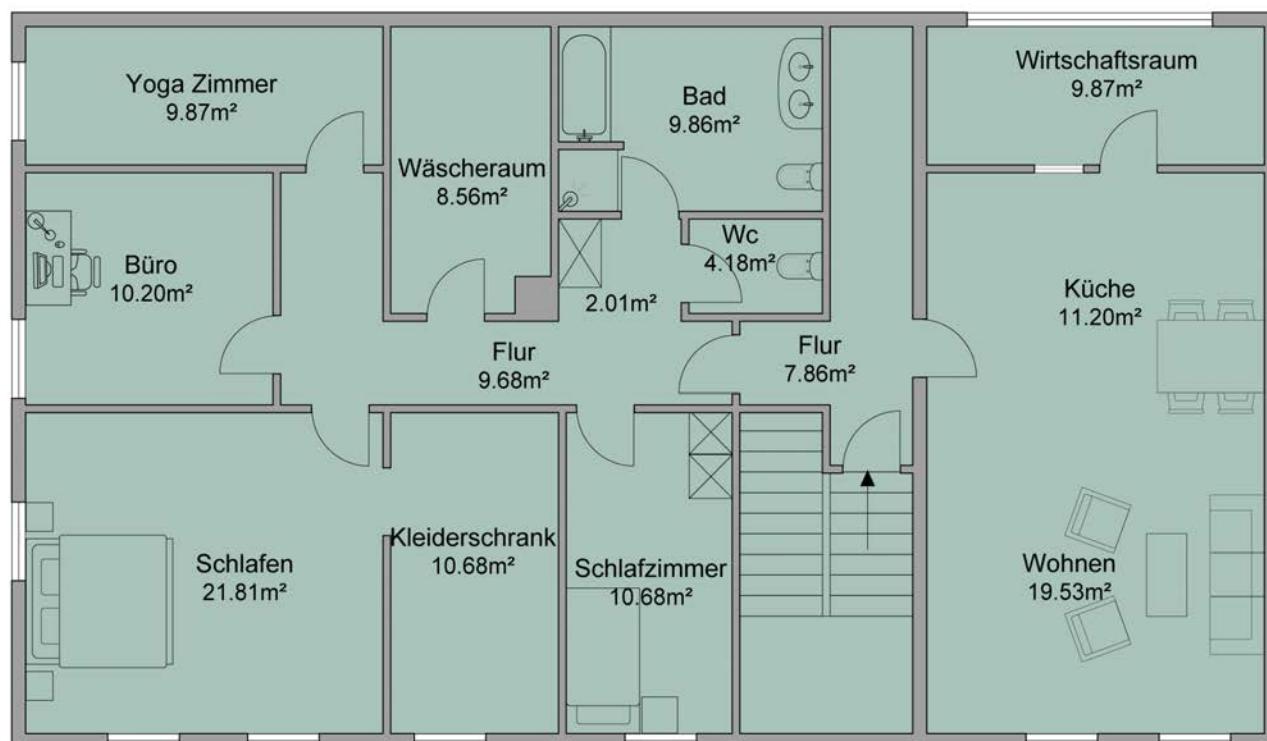
- Ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- 1 Schlafzimmer, 2 Arbeits- bzw. Hobbyzimmer, Wohn- und Essbereich
- 1 modernes Badezimmer sowie 1 Gäste-WC
- 1 Sauna rundet das Wohnkonzept perfekt ab

Die großzügige und moderne Hauptwohnung erstreckt sich über ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie hochwertige Ausstattung. Sie verfügt über einen offenen Wohn- und Essbereich mit Kaminofen, ein Schlafzimmer, zwei Arbeits- bzw. Hobbyräume, ein modernes Badezimmer mit begehbarer Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC.

Die Wohnung bietet zudem die Möglichkeit, durch bauliche Anpassungen zwei separate Wohneinheiten zu schaffen. Über die Treppe gelangen Sie in das 2. Obergeschoss, in dem sich eine Sauna befindet – perfekt für entspannte Stunden.

Vorbehaltlich einer Genehmigung besteht auf diesem Stockwerk die Möglichkeit, den Dachboden mit einer Fläche von über 100 m<sup>2</sup> auszubauen und dadurch zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, sodass sich die gesamte Wohnfläche deutlich erweitern lässt. Der entstehende Wohnraum könnte zudem zur Refinanzierung genutzt werden.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, Flexibilität und großzügigen Wohnkomfort in einem ansprechenden Ambiente.









# FERIENWOHNUNG – KERNSANIERT IM 1. OBERGESCHOSS

- Ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf 1 Ebene
- 2 Zimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste-WC, 1 Wohn-/Esszimmer mit Holzofen
- Ansprechender moderner Grundriss
- Hochwertiger Innenausbau mit charmanter Einbauküche

Die frisch sanierte Ferienwohnung im Dachgeschoss bietet ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei Schlafzimmer, einen offenen Wohn- und Essbereich mit stilvoller Einbauküche und gemütlichem Ofen, ein modernes Badezimmer sowie ein Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight: Die Wohnung hat einen eigenen Außenzugang und ist offiziell als Ferienwohnung zugelassen. So vereint sie Komfort und Flexibilität – perfekt für alle, die neben dem eigenen Wohnvergnügen auch eine lukrative Vermietungsoption nutzen möchten.

Durch die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, zentralem Zugang eröffnet diese Dachgeschoßwohnung ein hervorragendes Potenzial für attraktive Renditen.

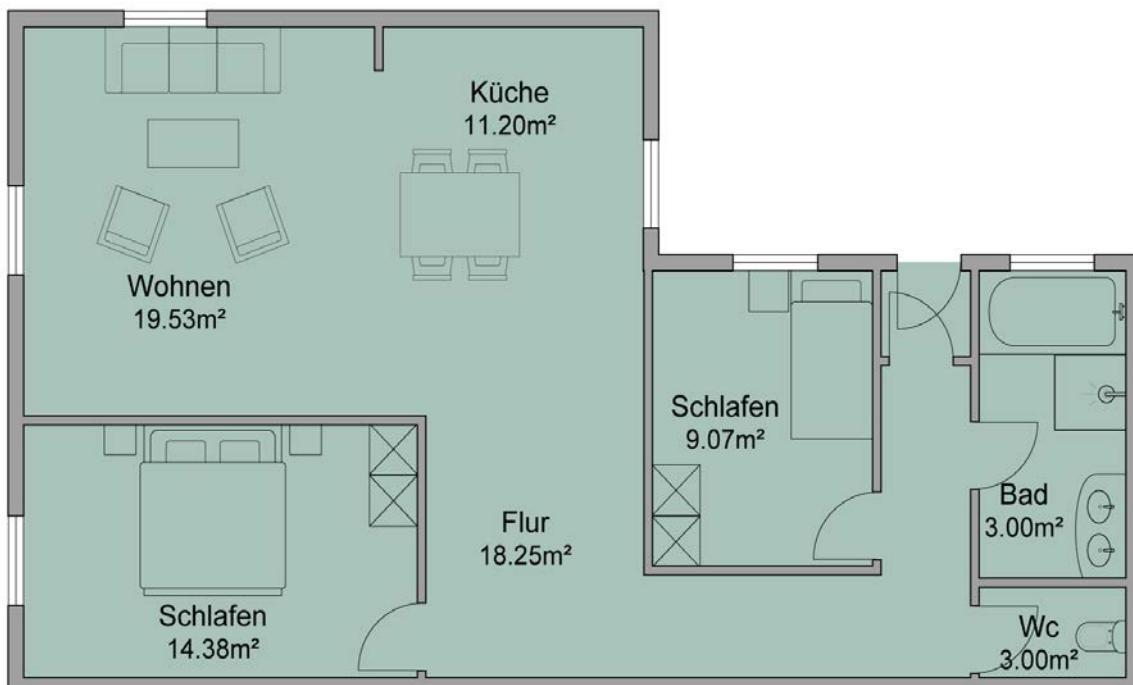




Foto: Musterfoto, eingerichtet inszeniert / staged



Foto: Musterfoto, eingerichtet inszeniert / staged













# WAS WIR IHNNEN 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 Diligence

Die Ermittlung eines Instandhal-  
tungsstaus von Immobilien inkl. einer  
Risikobewertung für die nächsten 10  
Jahre ist v.a. beim Ankauf von Bestands-  
objekten sinnvoll. **Unsere ausführlichen  
Analysen und Berichte helfen bei Ihrer  
Entscheidungsfindung.**



## Verwaltung von Immobilien

Die Verwaltung von gewerblichen Immo-  
bilien oder ganzen Liegenschaftskom-  
plexen erfordert die Kompetenz in einer  
Vielzahl von wirtschaftlichen, rechtlichen  
und bautechnischen Themen. **Gerne  
stehen wir Ihnen hierbei als kompeten-  
ter Partner zur Verfügung.**

## Bauherrenberatung

Wir unterstützen Sie gerne bei der  
Entscheidungsfindung über Ihr Neu-  
**oder Umbauvorhaben. Von der ersten  
Idee bis zur Beantwortung von Detail-  
fragen können Sie auf uns zählen.** Ein  
Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

Wir sind von der ersten Machbarkeit-  
sanalyse bis hin zum klassischen  
Bauprojektmanagement **ein verlässli-  
cher Ansprechpartner** für den Bauher-  
ren und versuchen stets durch eigene  
Innovationen den Projekterfolg weiter zu  
verbessern

# UNSER TEAM

## PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.



**MICHAEL SCHLATTER**

GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.



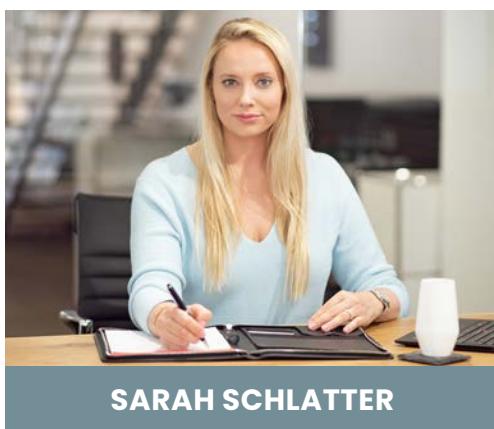
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**MELINA HALLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



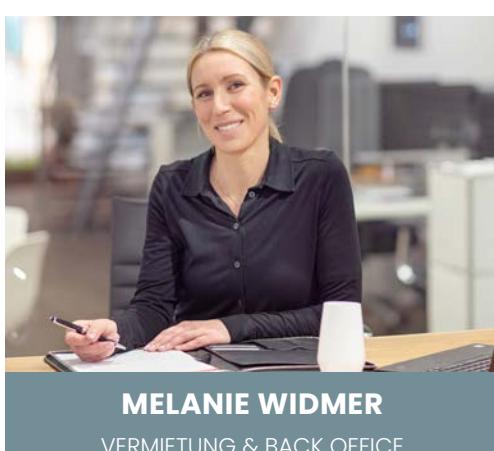
**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



**LEON KESSLER**

VERKAUF & VERMIETUNG



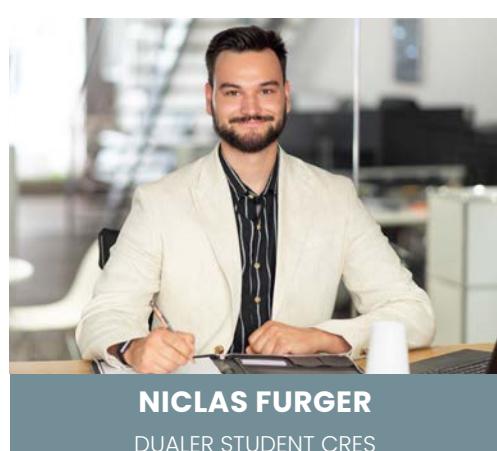
**MELANIE WIDMER**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIC KÖNIG**

VERKAUF & VERMIETUNG



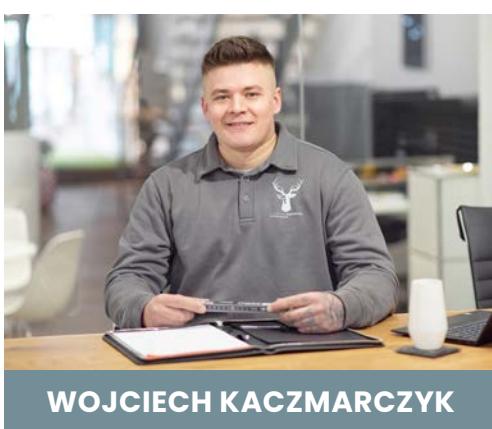
**NICLAS FURGER**

DUALER STUDENT CRES



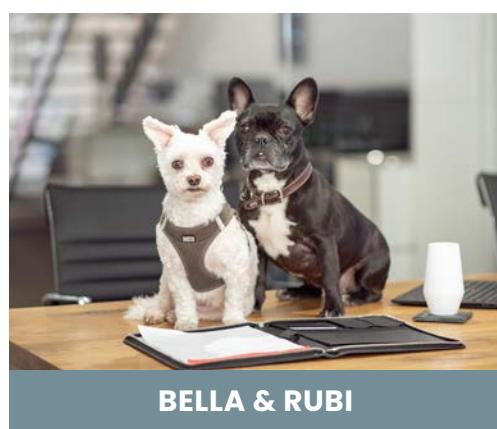
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOJCIECH KACZMARCZYK**

LEITUNG HAUSWARTUNG



**BELLA & RUBI**

SICHERHEITSDIENST

"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 Exposéeinsicht. 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

