

Exklusive Villa zu verkaufen



Elegante Villa mit einem
unvergleichlichen Rheinblick
und Baulandreserve in
Dogern 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
<hr/>	
Objekt- und Lagebeschreibung	6 – 7
<hr/>	
Grundriss	8
<hr/>	
Bilder	9 – 19
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
<hr/>	
Über uns / AGB's	22 – 23



HIGHLIGHTS



Stilvolles und luxuriöses Traumhaus in schöner Aussichtslage mit Blick auf den Rhein



Exklusive Einfamilienvilla mit eigener Hofzufahrt und einem geschickt angelegten Gartengrundstück mit Baulandreserve für mögliche Erweiterungen



Weitläufiges Grundstück mit Gartenanlage, Pool- und Wellnessanlage sowie zahlreichen Terrassenflächen bieten einen sehr hohen Freizeitwert



Großzügiger Hofplatz mit ausreichend PKW-Stellplätzen sowie 3 PKW-Garagen sorgen für ausreichend Parkmöglichkeiten



Idyllische Landschaft und eine erholsame Atmosphäre in ruhiger und naturnaher Lage in Dogern



Ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus durch gute Aufteilung der Privatflächen sowie Refinanzierung durch Neubau eines weiteren Ein- oder Mehrfamilienhauses



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



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbaute **Einfamilienvilla** mit Vollunterkellerung auf einem traumhaften **Grundstück von ca. 4.825 m²**, einschließlich zusätzlicher **Baulandreserve** für mögliche Erweiterung (baurechtliche Prüfung notwendig)



Wohnfläche von **ca. 330 m²** verteilt auf 9,5 Zimmer über 2 Stockwerke mit zusätzlicher **Nutzfläche** von **ca. 100 m²**



Grenzenloser Freizeitwert durch **großzügige Gartenanlage** mit gesamt **3 Terrassenflächen, 1 Wintergarten** sowie **1 Pool- und Wellnessanlage** (aktuell nicht nutzbar) mit einmaliger Aussicht auf den Rhein



Nach Absprache und gegebenenfalls Aufpreis kann die **komplette Möblierung** übernommen werden;
3 PKW-Garagen sowie div. PKW-Stellplätze auf dem **großem Hofplatz vorhanden**



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** ausgeführt mit Radiatoren in den Räumen sowie einem **Stückholzofen** im Wohnbereich zur Unterstützung; Objekt vollständig Alarmgesichert durch aufgeschaltete **Alarmanlage**



Kaufpreis: 1.895.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Elegante Villa mit einem unvergleichlichen Rheinblick und Baulandreserve in Dogern zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende exklusive Anwesen liegt in schöner Wohngegend von Dogern und bietet dem neuen Eigentümer bei einer Grundstücksfläche von 4.825 m² eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die Immobilie ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine Familie oder ein Mehrgenerationenhaushalt geeignet und bietet zahlreiche Freizeit- und Rückzugsflächen.

Die voll unterkellerte Immobilie verfügt über ca. 330 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 100 m² Nutzfläche. Die edlen Natursteinböden in der gesamten Immobilie schaffen von Anfang an beim Eintreten ein einzigartiges Wohngefühl. Unterschiedliche Dachkonstruktionen mit Wintergärten und Satteldächer sowie die besondere gebogene Hausform, verleihen der Immobilie ihren einzigartigen Charakter.

Bereits bei der Anfahrt besticht die Immobilie mit einer großzügigen Hofauffahrt und einem sorgfältig gepflegten Eingangsbereich in einem ganz besonderen Stil. Im Erdgeschoss befindet sich der sehr weitläufige Wohnbereich, der mit unterschiedlichen Ebenen sicherlich der Mittelpunkt dieser Immobilie bildet. Insgesamt 3 Wohnräume mit anschließender Küche bestechen mit großen Fensterfronten und reichlichen Rückzugsmöglichkeiten. Ein angebauter Wintergarten mit separater Terrasse lädt zudem zum Verweilen ein. Vom Wohnraum aus gelangt man auf eine der hochwertig ausgestatteten Terrassen, die teilweise überdacht ist. Von hier genießt man ein schöner Blick auf den Rhein und die Natur. Des Weiteren sind auf dieser Ebene ein Gäste WC, ein Abstell-/Waschraum sowie ein direkter Zugang zu einer Garage angeordnet.

Ein zusätzlicher Flur führt auf dieser Ebene zu 2 Schlafzimmern mit Badezimmer sowie einem Ankleideraum. Hierdurch wird eine perfekte Abgrenzung zum privaten Bereich und dem Bereich der Gäste geschaffen.

Eine elegante Treppe im Barockstil mit goldenem Handlauf verziert führt zum Obergeschoss der Immobilie. Hier befinden sich 3 weitere Schlafzimmern sowie ein Badezimmer. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene eine weitere Terrassenfläche sowie eine Loggia zur Verfügung.

Das Kellergeschoss der Immobilie bietet mit großzügigen Stauraummöglichkeiten weiteres Platzangebot.



Vom Garten aus erreicht man eine erhöhte Ebene, die mit einer großzügigen Poolanlage ausgestattet ist und die Weitsicht auf den Rhein dieser Immobilie nochmals abrundet. Dieser Bereich erfordert eine vollständige Sanierung, um die Poolanlage wieder in Betrieb nehmen zu können. Eine Angebot zur Sanierung liegt vor und kann auf Wunsch nachgereicht werden.

Die Haustechnik der Immobilie basiert auf einer Gaszentralheizung mit Radiatoren in den Wohnflächen. Die Fenster sind größtenteils doppelt verglast, was für hervorragende Isolierung sorgt. Hochwertige Materialien zieren die Fußböden, und eine aufgeschaltete Alarmanlage bietet zusätzliche Sicherheit.

Unser Fazit: Exklusiver Wohnraum im Villen-Stil. Dieses Anwesen bietet eine unvergleichliche Privatsphäre mit großzügigen Wohnbereichen und einem elegant gestalteten Grundstück. Die hochwertige Materialisierung und die erstklassigen Ausbaumöglichkeiten im Bereich der privaten Wellnessoase überzeugen in dieser Immobilie sofort.



LAGE

BESCHREIBUNG

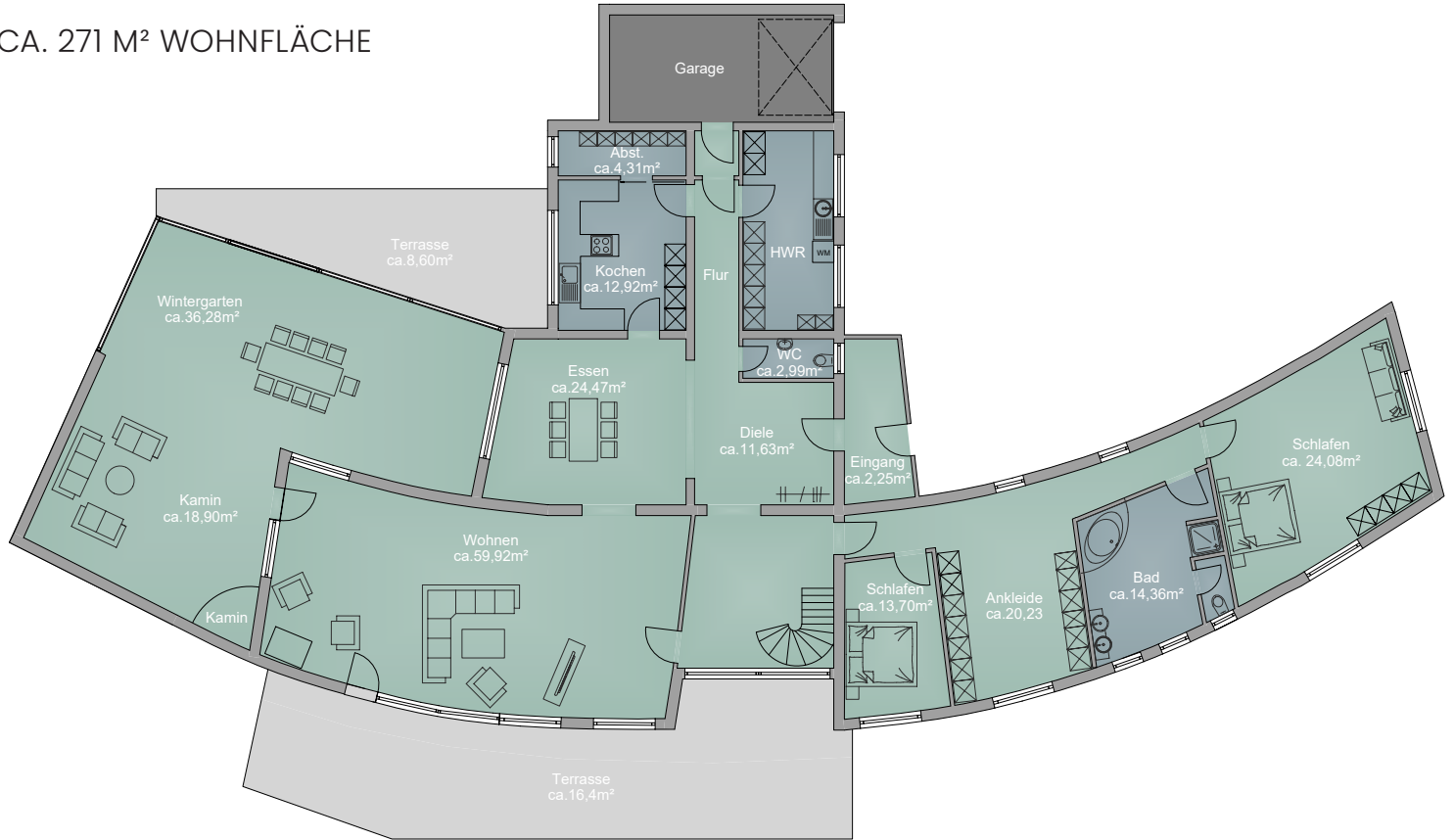
Dogern – Die attraktive Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Dogern mit seinen 2.300 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Arzt, Kindergarten sowie Grundschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bauernhof befindet sich im südöstlichen Teil, nahe des historischen Kerns der Gemeinde Dogern am Hochrhein. Zurückgesetzt von der Hauptstraße Nahverkehrsmittel wie Bus und Bahn bieten gute Verbindungsmöglichkeiten. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 – 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 60 Autominuten entfernt.

GRUNDRISS

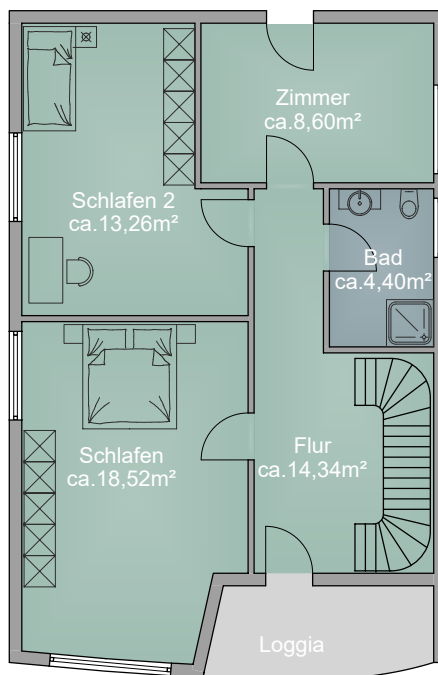
EG

CA. 271 M² WOHNFLÄCHE



OG

CA. 59 M² WOHNFLÄCHE

























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 Instandhaltungsstaus 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



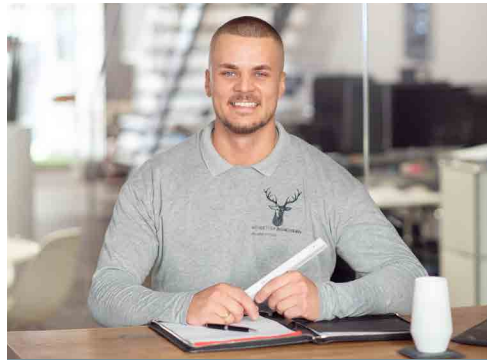
FABIENNE LENOCI

PLANUNG & BAUAUSFÜHRUNG



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

