Einfamilienhaus zu verkaufen

Exklusives Traumhaus mit beeindruckender Architektur und bester Aussicht auf den Rhein in ruhiger Lage von Lienheim 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
Lagebeschreibung	7
Grundriss	8 - 9
Bilder	10 - 19
Was wir Ihnen bieten	20 - 21
Über uns / AGBs	22 - 23

HIGHLIGHTS

- Sehr hochwertiges Architektenhaus mit einzigartigem Weitblick und bester Ausstattung, sowohl innen als auch außen
- Sehr durchdachte Grundrissgestaltung über 3 Etagen mit großzügigen Flächen und cleverer Raumaufteilung; Umlaufend große Fensterfronten
- Sehr geschickt angelegtes Garten-grundstück inkl. Bachlauf mit Teichanlage und Umwälzpumpe mit Versorgung über Zisterne
- Hochwertige Terrassenflächen die teilweise beheizbar und überdacht sind; 1x mit Jacuzzi
- Beste Haustechnik mit Erdsonden Wärmepumpe, solarthermische Anlage und Photovoltaikanlage sowie KNX Bus gesteuerte Beleuchtung sowie Beschattung inkl. Wetterstation
- Ruhiges und familiäres Wohnumfeld, in schöner Aussichtslage von Lienheim
- Flughafen Zürich ist mit dem PKW in 20 Minuten erreichbar

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

#folgedemHirsch

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Massiv erbautes **Architektenhaus** aus dem Jahr **2005 als** Stahlträgerkonstruktion mit **teilweise gemauerten und teilweise als Holzständer** ausgeführten Wänden mit **hinterlüfteten Vorhangsfassade** aus Faserverbundplatte

Gesamtwohnfläche von **ca. 340 m²** verteilt auf **3 Stockwerke** mit zusätzlicher Nutzfläche von **ca. 100 m²**

Grenzenloser Freizeitwert durch großzügige Gartenanlage mit einer **Grundstücksfläche von ca. 791 m²** inkl. diversen Freizeitflächen mit **Hollywoodschaukel, Bachlauf mit Teichanlage** und Umwälzpumpe sowie **Jacuzzi**

PKW-Doppel-Garagen vor dem Objekt mit großem Hofplatz; ein **großzügiger Keller** inkl. Fitnessraum sorgt zudem für ausreichend Stauraum

Haustechnik basierend auf einer **Erdsonden Wärmepumpe** mit gesamt 2x 122m Erdbohrungen und ausreichend dimensioniertem Pufferspeicher für Gebäudeheizung (ausgeführt als **Fußbodenheizung**), **solarthermische** Anlage zur Warmwasseraufbereitung, **Photovoltaikanlage** zur Stromerzeugung

Kaufpreis: **1.335.000 €**

Courtage: **2.5 %** inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Exklusives Traumhaus mit beeindruckender Architektur und bester Aussicht auf den Rhein in ruhiger Lage von Lienheim zu verkaufen.

Das zum Verkauf stehende exklusive Architektenhaus liegt in schöner Wohngegend von Lienheim und bietet dem neuen Eigentümer bei einer Grundstücksfläche von etwa 791 m² und einer atemberaubenden Aussicht auf den Rhein eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die Immobilie ist aufgrund der geschickten Aufteilung hervorragend für eine Familie geeignet und bietet viele Freizeitflächen.

Die voll unterkellerte Immobilie wurde im Jahr 2005 errichtet und verfügt über ca. 340 m² Wohnfläche und zusätzlich ca. 100 m² Nutzfläche. Die Architektur kombiniert eine Stahlträgerkonstruktion mit teilweise gemauerten - und Holzständerwänden, geschützt durch eine hinterlüftete Vorhangfassade aus Faserverbundplatten. Unterschiedliche Dachkonstruktionen, darunter Flachdächer und Pultdächer, verleihen dem Haus einen besonderen Charakter.

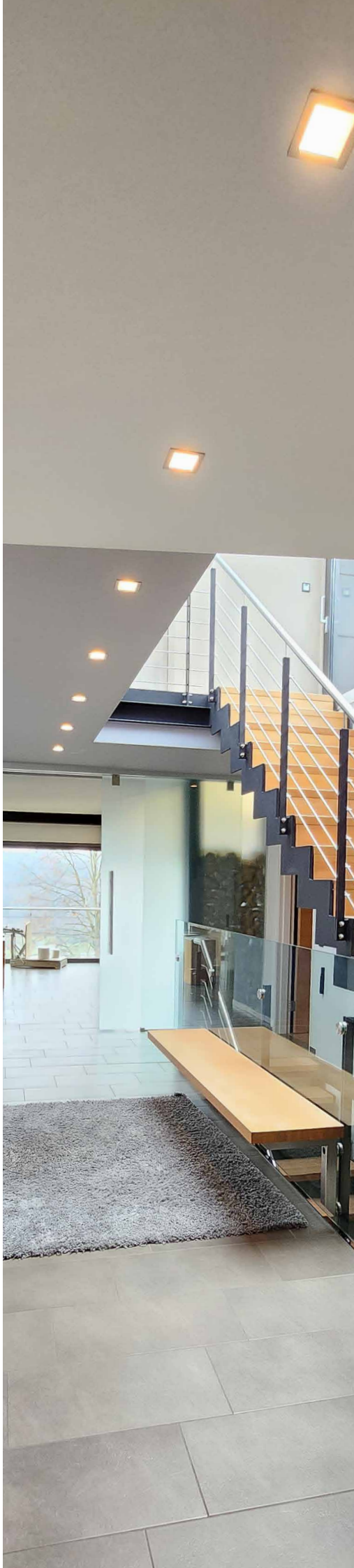
Großzügige Aluminiumfenster mit Raffstores ermöglichen nahezu von jedem Raum dieser Immobilie einen herrlichen Blick auf die Umgebung. Im Erdgeschoss befindet sich das sehr großzügige Wohn- und Esszimmer mit moderner Küche inkl. Kochinsel und Vorratsraum. Ein Stückholzofen mit Wärmebank im Wohnraum ergänzt das angenehme Ambiente der Immobilie. Zudem gelangt man von hier auf eine der hochwertig ausgestatteten Terrassen, die vollständig überdacht sowie beheizbar ist. Des Weiteren sind auf dieser Ebene 4 Schlafzimmer und 2 Badezimmer angeordnet. Ein zusätzlichen Zugang führt direkt vom Haus aus zur Garage und bietet besten Komfort.

Im Dachgeschoss der Immobilie befindet sich das Hauptschlafzimmer mit einem integrierten Badezimmer, welches beste Aussicht und eine Whirl-Wanne bietet. Zusätzlich steht auf dieser Ebene eine weitere Terrassenfläche inkl. Jacuzzi zur Verfügung. Eine Galeriefläche sowie ein Büro runden das Platzangebot zusätzlich ab.

Das Kellergeschoss der Immobilie bietet mit einer Waschküche, einem Heizungsraum sowie 3 weiteren Räumlichkeiten inkl. Wintergarten weitere Nutzmöglichkeiten. Ein direkter Zugang zum perfekt angelegten Gartengrundstück bietet ein qualitätsvolles Wohngefühl.

Die Haustechnik basiert auf einer Erdsonden-Wärmepumpe mit zwei Erdbohrungen von je 122 Metern und einem gut dimensionierten Pufferspeicher für die Fußbodenheizung. Eine solarthermische Anlage sorgt für die Warmwasseraufbereitung, während eine laufende Photovoltaikanlage bis 2025 Strom einspeist, danach kann der Strom komplett selbst genutzt werden.

Die nachhaltige Ausstattung umfasst zudem zwei Regenwasserzisternen mit je 4.500 Litern Fassungsvermögen, die die Bewässerung des Außenbereichs und einen Bachlauf mit Teichanlage versorgen. Eine umfassende KNX-Bus gesteuerte Beleuchtung und Beschattung, gekoppelt an eine Wetterstation, gewährleisten eine effiziente Nutzung der Ressourcen.



OBJEKT
BESCHREIBUNG

Unser Fazit: Exklusiver Wohntraum im Villen-Stil. Dieses Architektenhaus bietet eine unvergleichliche Privatsphäre mit großzügigen Wohnbereichen und einem elegant gestalteten Grundstück. Die hochwertige Materialisierung und der erstklassige Ausbaustandard der Technik, der durch exquisit gestaltete Oberflächen im Innen- und Außenbereich hervorgehoben wird überzeugt in dieser Immobilie sofort.

LAGE
BESCHREIBUNG

Lienheim - eine bezaubernde Wohngegend direkt am Rhein

Gelegen in einer malerischen Umgebung bietet Lienheim eine harmonische Mischung aus natürlicher Schönheit und urbaner Anbindung. Umgeben von grünen Landschaften und mit Blick auf den Rhein, verspricht Lienheim eine Atmosphäre der Ruhe und Erholung. Die Nachbarschaft besticht durch ihre Familienfreundlichkeit und eine entspannte Lebensweise. Es gibt eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Parks, Spazierwege und Naherholungsgebiete, die ein aktives und gesundes Leben fördern. Gleichzeitig ist die Nähe zu verschiedenen Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und kulturellen Angeboten ein deutlicher Vorteil. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wodurch eine unkomplizierte Erreichbarkeit angrenzender Städte gewährleistet ist.

GRUNDRISS

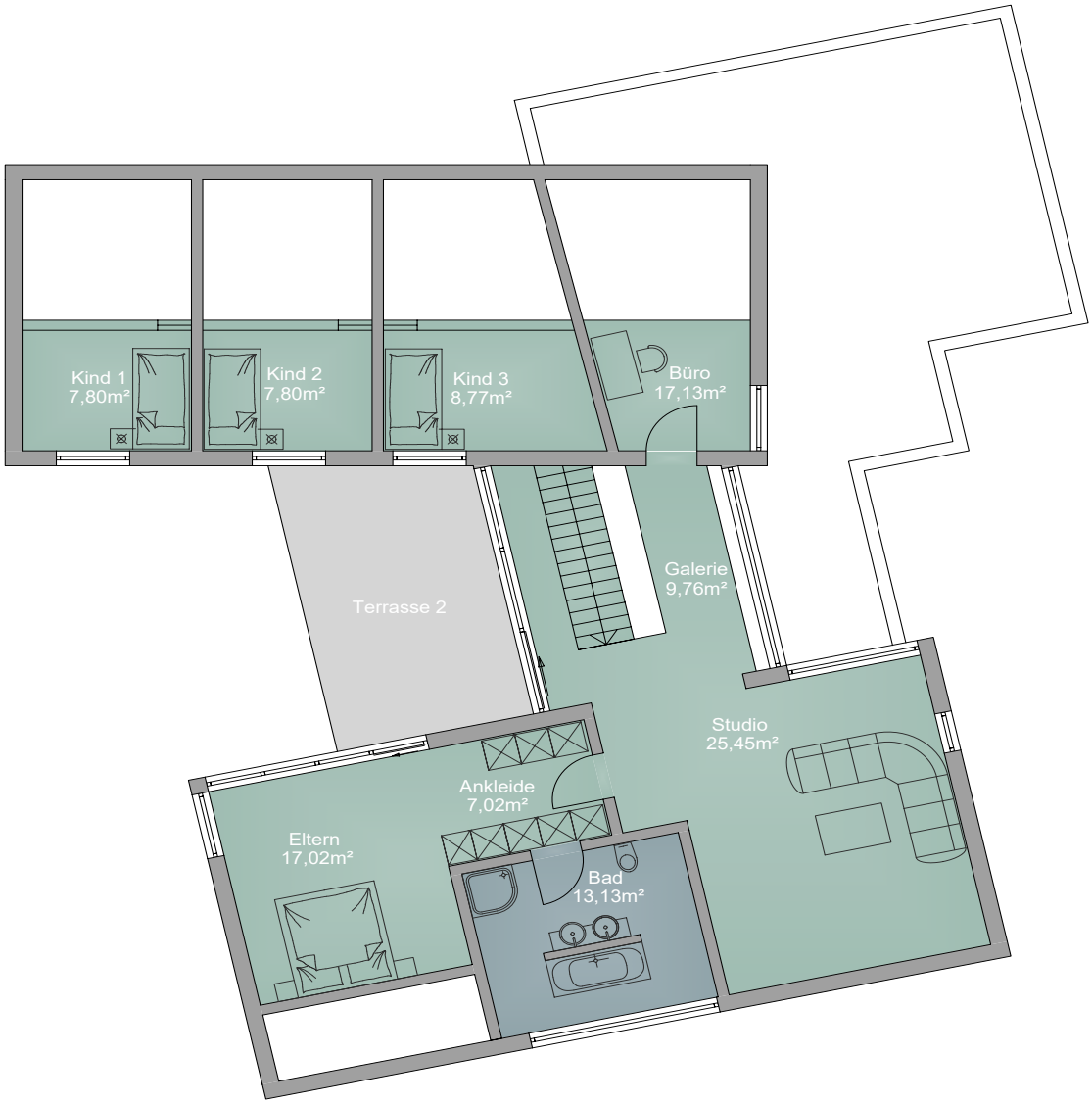
EG

SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

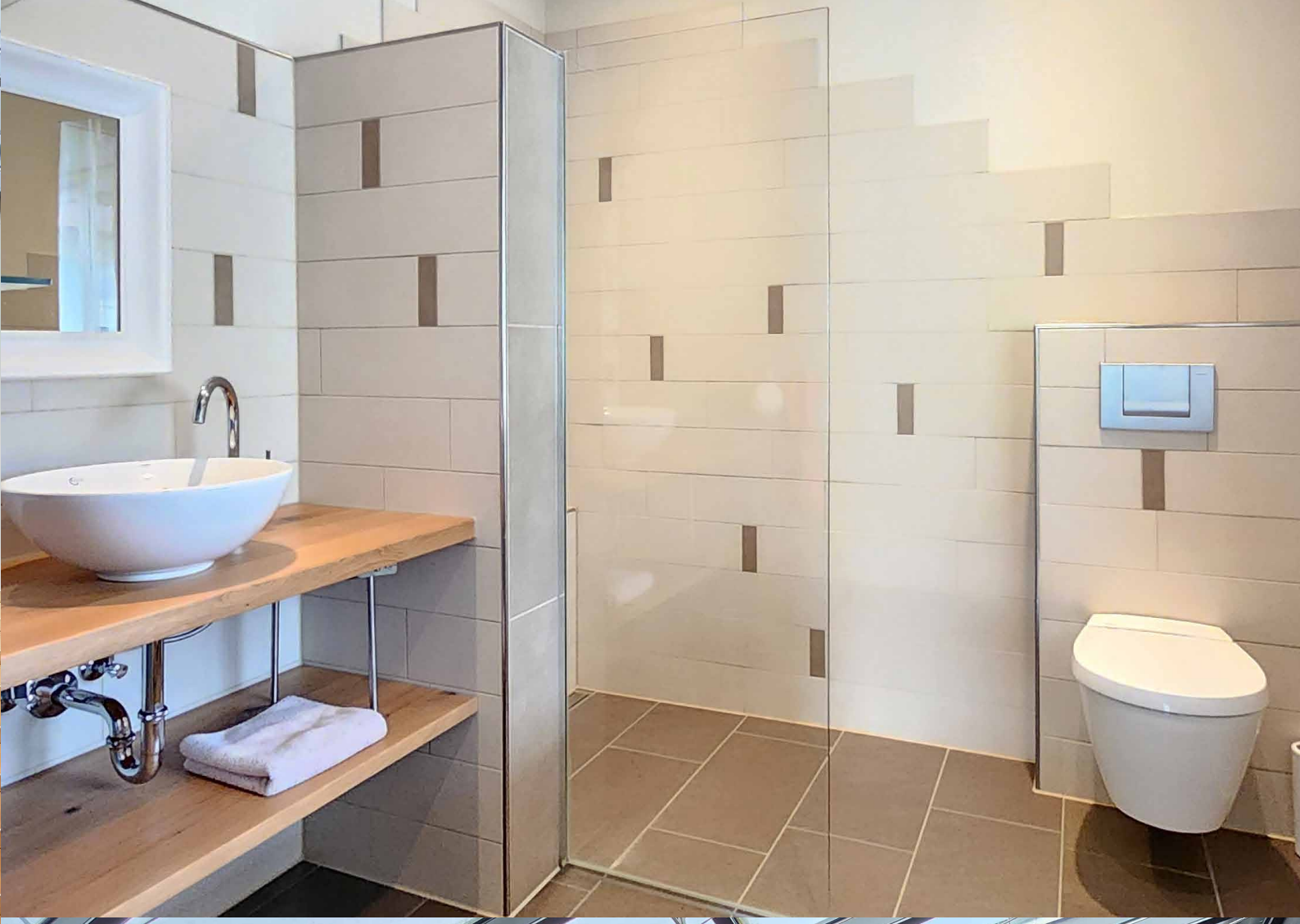
GRUNDRISS

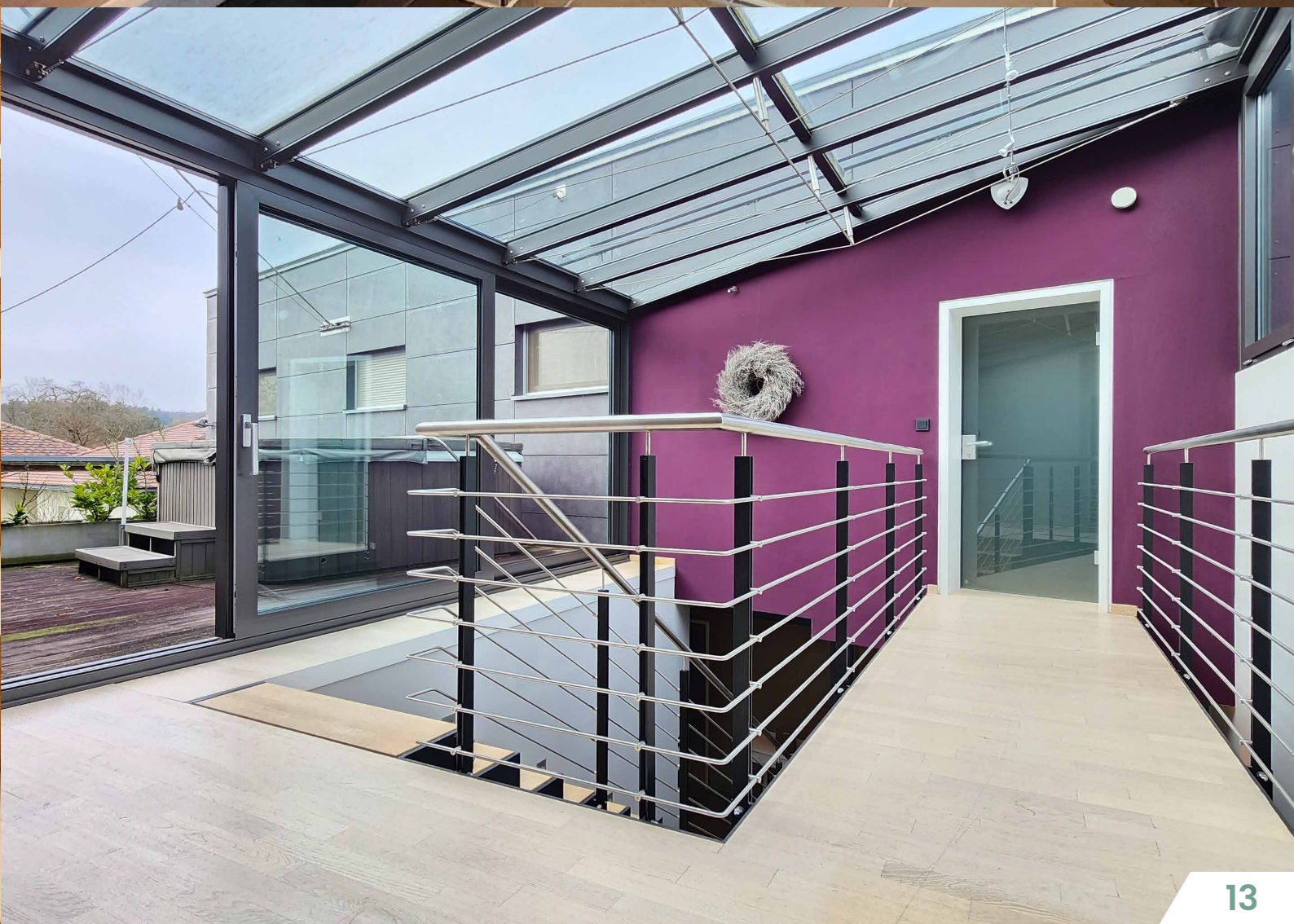
OG

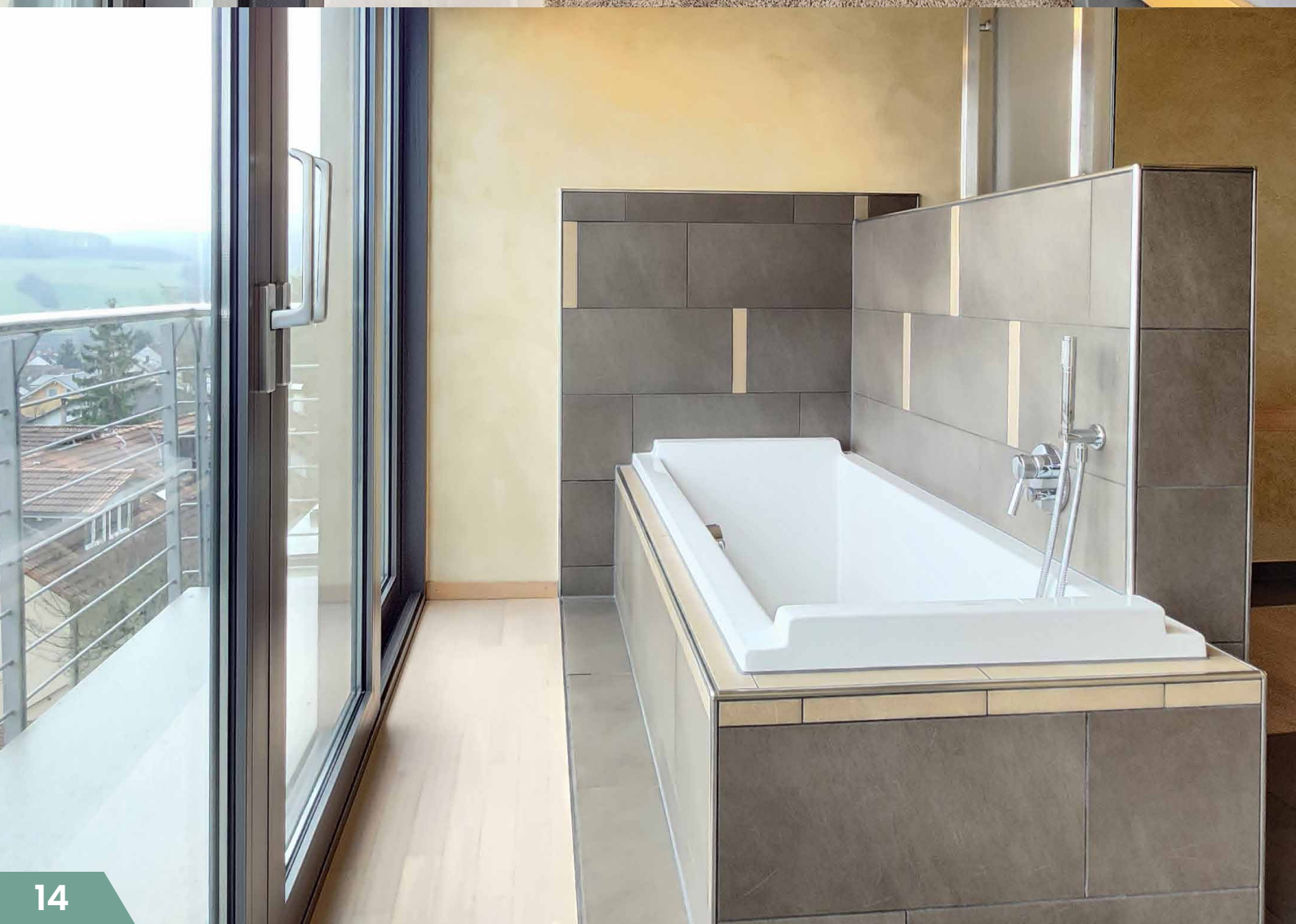


UG

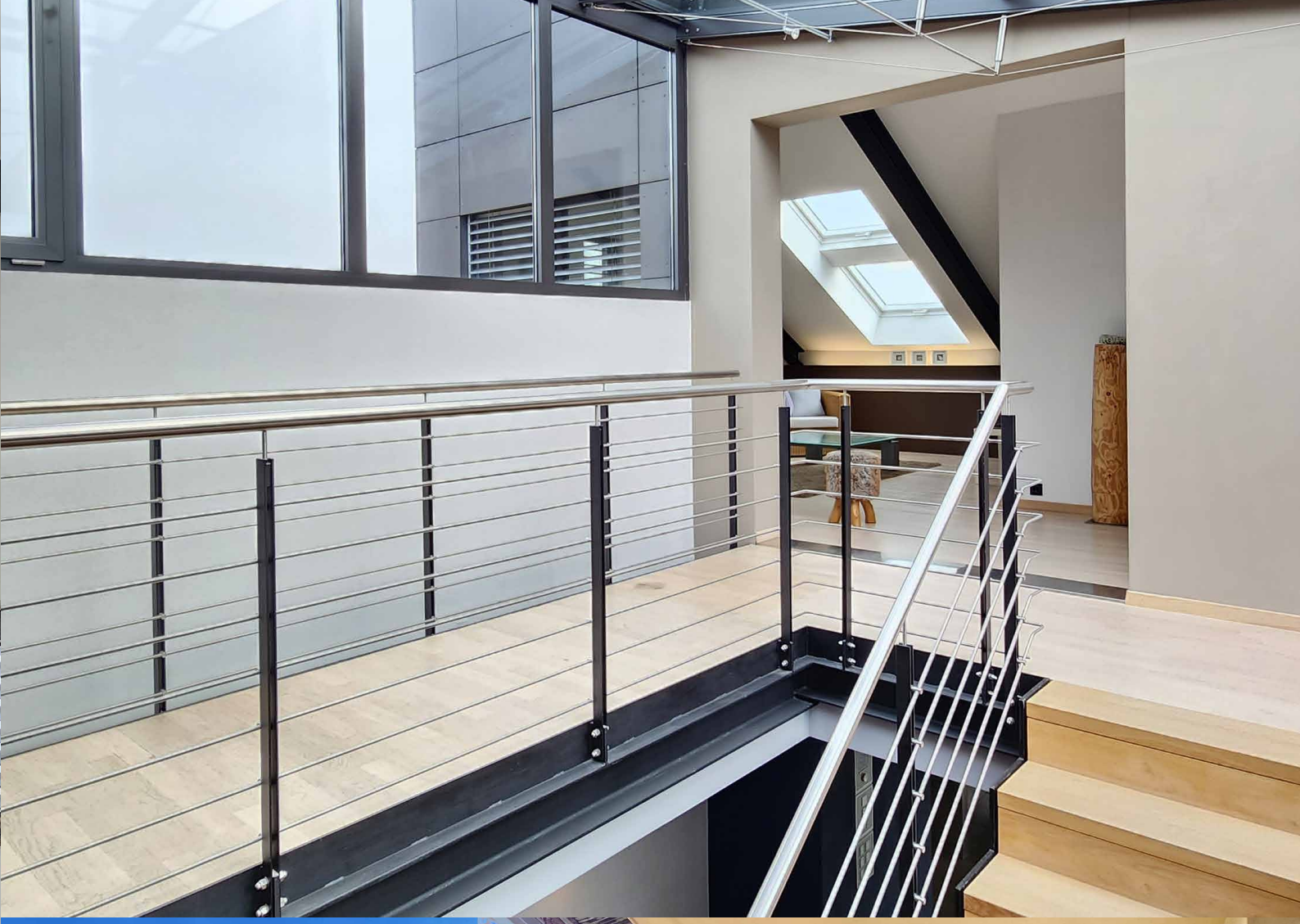
* Grundrisse nicht maßstabgetreu. Keine Haftung für Flächenangaben im Exposé. Alle Angaben erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen.







Das Russische
Nationalballett
FESTLICHE BALLETT-GALA



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

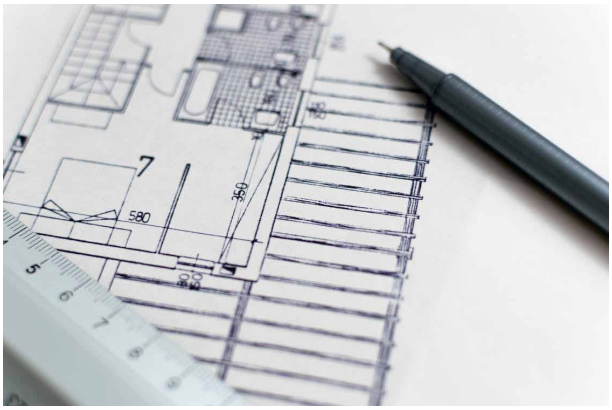
Abgestützt auf verschiedenen Methoden nach dem Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren, ermitteln wir den Wert Ihrer Immobilie, **unkompliziert und kostenlos** auf Basis Ihrer Angaben und der aktuellen Marktlage.

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

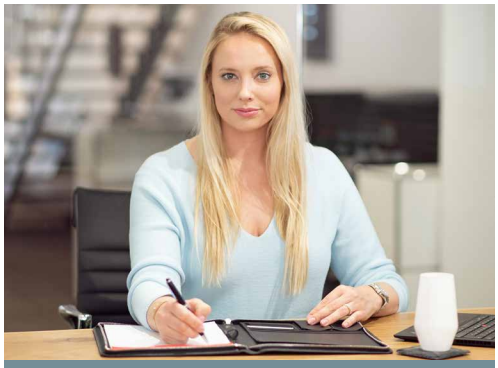
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

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.

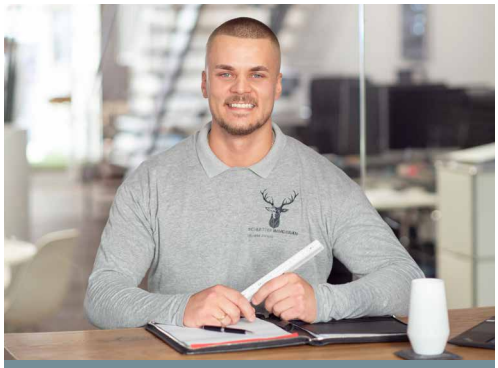
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

LEONIE LORENZ
BACK OFFICE & MARKETING

HAJO BÖHM
BAUBERATUNG & BAUBETREUUNG

KAZIMIERZ MROCZKA
LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



MARIUSZ KACZMARCZYK
LEITUNG HAUSWARTUNG

BELLA & RUBI
SICHERHIETSDIENST

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 2,5 % inkl. 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 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 Checklisten-basierten 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