

Villa zu verkaufen



Hochwertige Villa mit  
schönem und privatem  
Gartengrundstück in bester  
Lage von Hohentengen  
zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstraße 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 929 90 50



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts 4 – 5

---

Objekt- und Lagebeschreibung 6 – 7

---

Bilder 8 – 23

---

Was wir Ihnen bieten 24 – 25

---

Über uns / AGB's 26 – 27



## HIGHLIGHTS



Stilvolles und einzigartiges Traumhaus in bester Lage von Hohentengen mit unvergleichlichem Gartengrundstück



Sehr private und ruhige Lage direkt im Grünen; fußläufig zum Rhein gelegen



Das weitläufige Grundstück mit seiner großzügigen Gartenanlage und den zahlreichen Terrassenflächen bietet einen außergewöhnlichen Erholungs- und Freizeitwert



Der großzügige Hof bietet reichlich PKW-Stellplätze; zwei geräumige Doppelgaragen erweitern das Parkangebot zusätzlich



In ruhiger, naturnaher Lage von Hohentengen erwartet Sie eine idyllische Landschaft und eine wohltuende, erholsame Atmosphäre



Ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus durch gute Aufteilung der Privatflächen sowie Refinanzierung durch eine vorhandene Einliegerwohnung



Flughafen Zürich ist in ca. 30 Minuten erreichbar; Optimal für Erholungssuchende aus aller Welt



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes **Anwesen** auf einem traumhaften **Grundstück von ca. 3.000 m<sup>2</sup>**, einschließlich **großzügiger Parkanlage**



**Wohnfläche** von **ca. 387 m<sup>2</sup>** verteilt über **3 Stockwerke**; separate **Einliegerwohnung** ist vorhanden; Zusätzlich stehen mehrere **Nutzflächen** zur Verfügung von ca. **171 m<sup>2</sup>**



**Unbegrenzter Freizeitwert** dank einer **weitläufigen Gartenanlage** und einer **großzügigen Terrasse** mit **schönem Pool**. Objekt wurde in den letzten 4-10 Jahren sukzessive saniert und renoviert



**Zwei große PKW-Doppelgaragen** sowie div. PKW-Stellplätze sind auf den zwei **Hofplätzen vorhanden**



**Moderne Ölzentralheizung aus ca. 2018** mit **Radiatoren** und **Fußbodenheizung** in den Wohnräumen, **ergänzt** durch einem **Kaminofen** im Wohnbereich; **Fenster** sind doppelte verglaste **Holzfenster**; hochwertige **Einbauküche** aus ca. **2018** vorhanden; **große Einliegerwohnung** mit separatem Zugang im UG; große und sanierte Poolanlage; **Dachdämmung** ist vorhanden



**Kaufpreis: 1.149.000 €**

**Courtage: 3.57%** inkl. gesetzl. MwSt.

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Hochwertige Villa mit schönem und privatem Gartengrundstück in bester Lage von Hohentengen zu verkaufen.**

Diese stilvolle Villa in naturnaher Toplage von Hohentengen vereint auf eindrucksvolle Weise repräsentatives Wohnen, viel Privatsphäre und eine großzügige, architektonisch durchdachte Architektur mit parkähnlichem Grundstück. Mit einer Wohnfläche von ca. 387 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei Etagen, bietet das Anwesen ein herausragendes Maß an Raum, Qualität, Komfort und Gestaltungspotenzial – ideal für anspruchsvolle Selbstnutzer, Familien mit mehreren Generationen oder ein hochwertiges Wohnkonzept mit separater Einliegerwohnung.

Das Herzstück der Liegenschaft ist das rund 3.000 m<sup>2</sup> große, sehr schöne Grundstück, das mit seiner hochwertigen Gartenanlage, den weitläufigen Terrassenbereichen und der großzügigen Poollandschaft einen außergewöhnlichen Erholungswert bietet. Umgeben von gepflegtem Grün, reifen Bäumen und geschmackvoll angelegten Ruheinseln entsteht hier ein privater Rückzugsort mit exklusivem Ambiente – ideal zum Entspannen, Feiern oder einfach zum Genießen des Ausblicks. Die Ruhe und Abgeschlossenheit dieses Areals schaffen ein selten gewordenes Rückzugsgefühl – und das bei hervorragender Anbindung: Der Flughafen Zürich ist in nur ca. 30 Minuten erreichbar, ebenso wie die wichtigsten Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen der Region.

Die Villa wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und befindet sich technisch wie optisch in einem sehr guten Zustand. So wurden zahlreiche Bereiche sukzessive überarbeitet: Die moderne Ölzentralheizung (ca. 2018) sorgt in Kombination mit klassischen Radiatoren und einem Kaminofen für wohlige Wärme im gesamten Wohnbereich. Die doppelt verglasten Holzfenster sowie eine hochwertige Einbauküche aus dem Jahr 2018 unterstreichen das gehobene Niveau der Ausstattung. Die großzügige Einliegerwohnung im Untergeschoss mit separatem Zugang bietet weitere Flexibilität – sei es zur Vermietung, als Gästebereich oder für die Unterbringung von Angehörigen.

Zwei große Doppelgaragen sowie zusätzliche Stellplätze auf den weitläufigen Hofplätzen sorgen für komfortable Parkmöglichkeiten und unterstreichen die Exklusivität dieses Objekts. Sowohl für eine große Familie als auch für Gäste oder Dienstleister steht damit ausreichend Stellfläche zur Verfügung. Auch infrastrukturell überzeugt das Haus: Ein bereits vorhandener Glasfaseranschluss sichert eine zukunftsfähige digitale Anbindung, während die gepflegten Außenanlagen mit ihrem durchdachten Aufbau und die solide Bauweise mit hohem technischen Standard ein zeitgemäßes Wohnen ohne Kompromisse ermöglichen. Ob als repräsentativer Erstwohnsitz, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten –



die Voraussetzungen für eine langfristig komfortable und vielseitige Nutzung sind hier in besonderer Weise gegeben.

**Unser Fazit:** Insgesamt handelt es sich um ein einzigartiges Anwesen mit einer seltenen Kombination aus hochwertiger Bausubstanz, großem Grundstück, gehobener Ausstattung und absoluter Ruhelage in einer der begehrtesten Wohngegenden von Hohentengen. Die Immobilie überzeugt nicht nur durch ihre repräsentative Erscheinung und den großzügigen Grundriss, sondern auch durch die außergewöhnliche Qualität der verwendeten Materialien und die durchdachte architektonische Gestaltung. Ob als exklusiver Familiensitz, generationsübergreifendes Wohndomizil oder stilvolle Rückzugsoase – dieses Objekt bietet eine Vielzahl an Möglichkeiten und erfüllt höchste Ansprüche an Wohnkomfort, Privatsphäre und Lagequalität.



## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Hohentengen – Begehrter Wohnort in direkter Grenzlage zur Schweiz

Die Gemeinde Hohentengen am Hochrhein liegt im Landkreis Waldshut in Baden-Württemberg und überzeugt mit einer malerischen, naturnahen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Kindergärten und Schulen befinden sich direkt im Ort oder in den nahegelegenen Nachbargemeinden und sind schnell erreichbar. Die ruhige Lage sowie die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze machen Hohentengen besonders attraktiv für Pendler. Der Ort ist gut in das Verkehrsnetz eingebunden, mit Busverbindungen und Anbindung an regionale Bahnstrecken. Basel und Zürich sind jeweils in rund 40 bis 60 Autominuten erreichbar, während Freiburg in etwa 70 Minuten mit dem Auto erreicht werden kann.

















# EINLIEGERWOHNUNG

















# 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

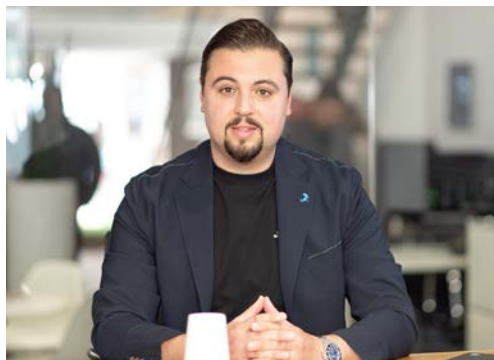
Wir unterstützen Sie gerne bei der Entscheidungsfindung über Ihr Neu- oder Umbauvorhaben. **Von der ersten Idee bis zur Beantwortung von Detailfragen können Sie auf uns zählen.** Ein Ansprechpartner, viele Fachexperten.



## 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.



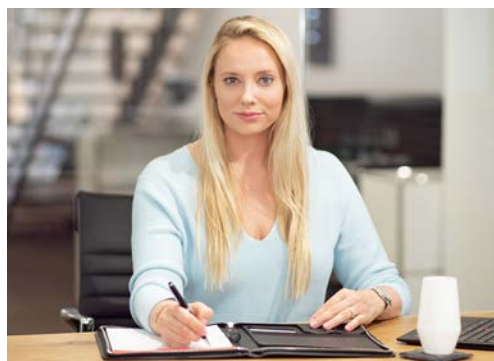
**DAVIDE ROSATO**

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



**BERNAHRD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



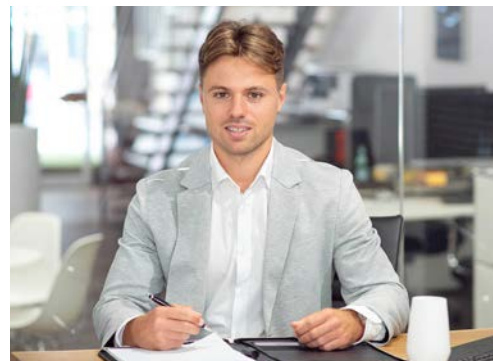
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**LEON KESSLER**

IMMOBILIENMAKLER



**DOMINIK KÖNIG**

IMMOBILIENMAKLER



**MELANIE WIDMER**

VERWALTUNG & VERTRIEB



**NICLAS FURGER**

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



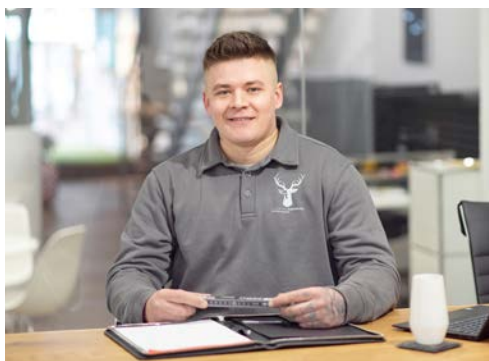
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



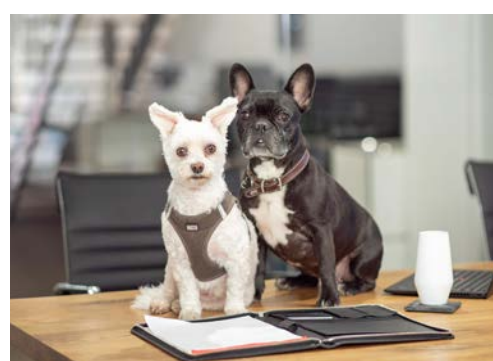
**KAZIMIERZ MROCZKA**

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



**WOLCIECH 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 Exposéinsicht. 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

