

Exklusives Anwesen zu verkaufen



Einzigartige Villa mit  
3 Wohneinheiten und exklusivem  
Garten-Grundstück mit Rheinblick  
in Bad Säckingen zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**  
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch



Schlatter Immobilien GmbH  
Kaiserstr. 60  
79761 Waldshut-Tiengen  
[www.schlatter-immobilien.de](http://www.schlatter-immobilien.de)  
Telefon: + 49 7751 9299050



**SCHLATTER** IMMOBILIEN  
SPÜRBAR ANDERS

# INHALTSVERZEICHNIS

Highlights & Key Facts	4 - 5
Objektbeschreibung	6 - 8
Wohnung 1 - Hauptwohnung	9 - 12
Wohnung 2 - Einliegerwohnung	13 - 15
Wohnung 3 - Apartment	16 - 17
Bilder	18 - 23
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns & AGB	26 - 27



## HIGHLIGHTS



Einzigartige Villa in familienfreundlicher Wohnlage mit einmaligem Garten-Grundstück



Verkauft wird eine Villa mit insgesamt 3 abgeschlossenen Wohneinheiten sowie einer Wellnessoase im Untergeschoss



Ansprechendes Entwicklungspotenzial zur nachhaltigen Wertsteigerung der gesamten Immobilie



Ideal geeignet für ein Mehrgenerationen-Wohnkonzept oder zur Vermietung der kleineren Einheiten zur Refinanzierung



Ausreichend PKW Stellplätze, durch eine Doppelgarage mit elektr. Sektionaltor, einer Einzelgarage und 6 PKW-Außenstellplätzen



Sehr hoher Freizeitwert durch ein großes nach Süden ausgerichtetes Grundstück mit bestem Rheinblick sowie mit Teich- und Brunnenanlage, Grillplatz, Gartenhaus und Gewächshaus



Flughafen Basel ist mit dem PKW in 25 Minuten erreichbar; optimal für Grenzgänger



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

## KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



**Massiv** erbautes Mehrfamilienhaus aus dem **Jahr 1966** mit traumhaftem Rheinblick und einer **Grundstücksfläche von ca. 2.008 m<sup>2</sup>** inkl. diversen Freizeitflächen und altem Baumbestand



**Gesamtwohnfläche von ca. 276 m<sup>2</sup>**  
mit zusätzlicher **Nutzfläche von ca. 170 m<sup>2</sup>**;

- **Wohnung 1 mit 161 m<sup>2</sup>**
- **Wohnung 2 mit 70 m<sup>2</sup>**
- **Wohnung 3 mit 45 m<sup>2</sup>**



Grenzenloser Freizeitwert durch **großzügige Freiflächen mit Teich- und Brunnenanlage**, Gartenhaus, Grillplatz und Gewächshaus sowie exklusiver **Pool- und Saunanlage** im Gartengeschoss



**3 PKW-Garagen** sowie ein großzügiger Hofplatz; großzügiger Keller mit **Weinkeller und Bibliothek** sorgen zudem für ausreichend Stauraum



Haustechnik basierend auf einer **Gaszentralheizung** mit Radiatoren in den Räumen; **Kamin in der Hauptwohnung** zur Unterstützung vorhanden; **Instandhaltungsmaßnahmen** in der gesamten Immobilie zuletzt ca. 1991 ausgeführt



**Kaufpreis: 1.090.000 €**

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

# OBJEKT

## BESCHREIBUNG

**Einzigartige Villa mit 3 Wohneinheiten und exklusivem Gartengrundstück mit traumhaftem Rheinblick in Bad Säckingen zu verkaufen.**

Die zum Verkauf stehende Villa liegt in einer beliebten und schönen Wohngegend von Bad Säckingen und bietet dem neuen Eigentümer ein einmaliges Anwesen mit unvergleichlichem Charme. Die prachtvolle Immobilie wurde geschickt in drei separate Wohneinheiten unterteilt und eignet sich perfekt für Familien oder Mehrgenerationenwohnen mit ausreichend Rückzugsmöglichkeiten und Privatsphäre.

Die vollunterkellerte Immobilie wurde im Jahr 1966 in Massivbauweise errichtet. Im Jahr 1991 wurden diverse Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden teilweise Kunststofffenster mit Isolierverglasung verbaut, Badsanierungen vorgenommen und Anbauten (Wintergarten mit Schwimmbad) ergänzt. Die Bodenbeläge sind teilweise aus Naturstein, Teppichböden und in den Schlafräumen als Laminat ausgeführt.

Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung, die vor rund 3 bis 5 Jahren erneuert wurde. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls zentral. Elektrotechnisch befindet sich das Objekt auf dem baujahrestypischen Ausstattungsstandard. Die Fassade ist verputzt und gestrichen, baujahresbedingt jedoch nicht energieeffizient gedämmt. Die Fassade wird auf der West- und Südseite durch Balkone ergänzt.

Die Immobilie ist derzeit in 3 abgetrennte Wohneinheiten aufgeteilt. Dabei befindet sich die Hauptwohnung mit ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche im obersten Geschoss und zwei kleinere Einliegerwohnungen mit ca. 45 bis 70 m<sup>2</sup> im Souterrain-Geschoss. Das Dachgeschoss der Immobilie ist nicht ausgebaut. Eine detaillierte Wohnungsbeschreibung je Einheit befindet sich auf Seite 09 bis 17.

Ein Highlight dieser Immobilie eröffnet sich im Gartengeschoss, wo ca. 1990 ein großzügiger Pool- und Wellnessbereich ergänzt wurde. Ein Schwimmbecken mit Gegenströmanlage, ein Whirlpool, ein Solarium und eine Sauna mit Dusche und Thekenbereich bieten luxuriösen Komfort. Die bodentiefen und mobilen Fensterfronten erinnern an einen Wintergarten und schaffen im Sommer sowie im Winter eine harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.



# VILLA MIT 3 WOHNHEITEN



## STILVOLLE GARTENANLAGE MIT RHEINBLICK

Das Herzstück dieses Anwesens ist sicherlich auch das beeindruckende Gartengrundstück mit großzügigen Freizeitflächen. So umfasst das weitläufige Grundstück eine stilvoll angelegte Teich- und Brunnenanlage mit Grillplatz und Gartenhaus. Der Grillplatz ist mit einem Holzofen-Kamin sowie einem Holzgrill ausgestattet. Das Gartenhaus lädt mit Wasseranschluss zu gemütlichen Abenden ein. Abgerundet wird das Grundstück im unteren Teil durch ein großzügiges Gewächshaus und eine zusätzliche PKW-Garage.

Für ausreichend Parkmöglichkeiten sorgen zudem eine weitere Doppelgarage mit direktem Anschluss zum Haus sowie insgesamt 6 PKW-Außenstellplätze vor der Immobilie. Unter der Garage wurde zusätzlich 1990 eine ca. 22 m<sup>2</sup> große Bibliothek ergänzt, die das Platzangebot dieser Immobilie perfekt abrundet.

Unser Fazit: Charmanter Wohntraum im Villen-Stil. Genießen Sie unbeschreibliche Ruhe mit großen Wohnflächen und einem einzigartigen Grundstück.





## WOHNUNG NR. 1

### HAUPTWOHNUNG IM 1. GESCHOSS

- ca. 161 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer, 2 Schlafzimmer, 1 Badezimmer, 1 Gäste WC, 1 Wohn-/ Esszimmer, 1 Abstellraum
- 1 umlaufende Balkonfläche sowie Zugang zum Untergeschoss
- Ansprechender Grundriss mit ausgezeichnetem Ausblick aus jedem Zimmer
- Barrierefreier Zugang möglich

Die Hauptwohnung dieser Immobilie ist über wenige Stufen vom Parkplatz aus zu erreichen. Einladend gestaltet, ist der Eingangsbereich großzügig mit einem Gäste-WC und einem Abstellraum ausgestattet. Über eine kurze Diele sind alle Räume dieser Einheit miteinander verbunden. Direkt im Anschluss an den Eingangsbereich befindet sich das Esszimmer mit Zugang zur Küche sowie zum offenen und sehr großzügigen Wohnzimmer. Das Wohnzimmer wurde geschickt mit einer großen Fensterfront versehen und bietet einen atemberaubenden Blick auf die Gartenanlage mit Palmen und den Rhein. Eine Kaminecke verleiht dem Wohnzimmer eine behagliche Atmosphäre.

Über einen weiterführenden Flur, der vom Essbereich abgeht, gelangt man in den privaten Bereich, der vom Gästebereich abgetrennt ist. Hier befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer und ein Badezimmer aus dem Jahr 1990. Alle Zimmer bieten Zugang zu einem umlaufenden Balkon, der mit der Garage verbunden ist. Über eine innenliegende Stein-  
treppe gelangt man zudem in das Untergeschoss der Immobilie mit Zugang zum Garten.







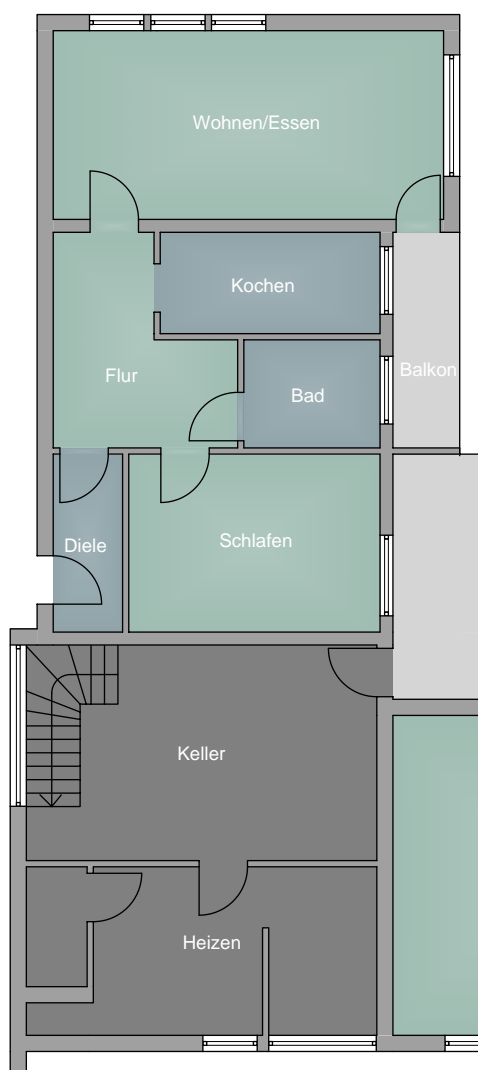


## WOHNUNG NR. 2

### EINLIEGERWOHNUNG

- Ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2,5 Zimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Küche, 1 Badezimmer, 1 Wohn-/Esszimmer
- 1 gemeinschaftliche Terrasse mit Zugang zum Garten
- Ansprechender Grundriss mit großzügigem Wohnzimmer

In die Einliegerwohnung gelangt man über einen separaten, barrierefreien Zugang von außen. Über eine kurze Diele, die ideal als Eingangsbereich gestaltet ist, erreicht man alle Räume dieser Einheit. Das Herzstück dieser Wohnung ist sicherlich das großzügige Wohn- und Esszimmer mit unvergleichlichem Blick auf den Garten und den Rhein. Die Küche sowie das Badezimmer sind direkt vom Esszimmer aus zu erreichen und bieten eine angenehme Größe. Das Schlafzimmer befindet sich im hinteren Bereich der Wohnung.





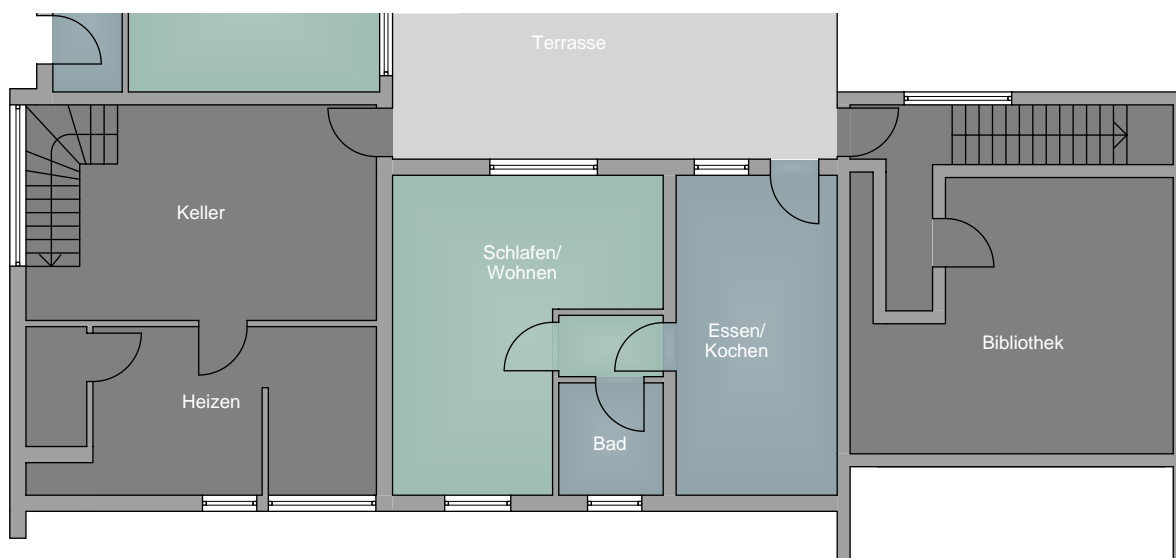


## WOHNUNG NR. 3

### APARTMENT

- Ca. 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1,5 Zimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Bad, 1 Küche
- 1 gemeinschaftliche Terrasse mit Zugang zum Garten

Das ca. 45 m<sup>2</sup> große Apartment bietet idealen Platz für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt und beeindruckt mit einem traumhaften Raumkonzept. Über die Doppelgarage gelangt man zum Eingang dieser Einheit. Der Eingangsbereich ist ansprechend gestaltet und besticht durch einen offenen Essbereich mit offener Küchenzeile. Der großzügige Schlaf- und Wohnraum ist geschickt von der Küche abgetrennt. Das Badezimmer schließt direkt an diesen Raum an.



















# 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 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.



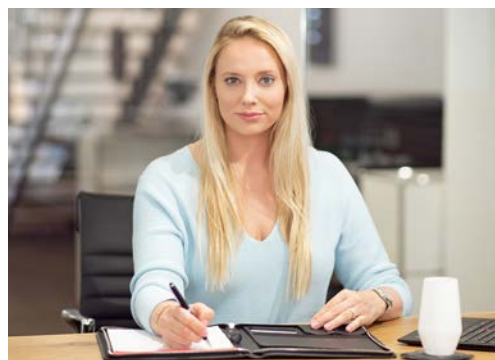
**DAVIDE ROSATO**

LEITUNG VERTRIEB & FINANZIERUNG



**LINA SAUER**

LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING



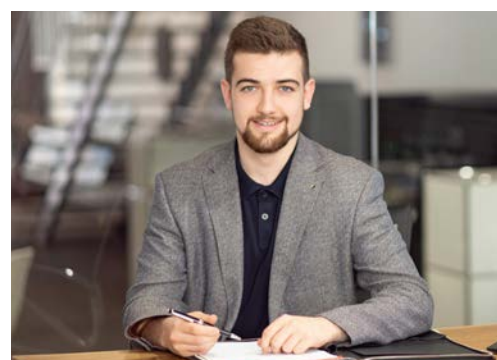
**SARAH SCHLATTER**

INTERIOR DESIGN



**BERNHARD KÜBLER**

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



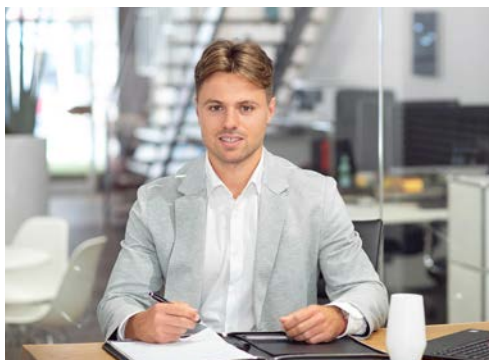
**LEON KESSLER**

IMMOBILIENWIRT DIA



**HEIKE GÖRLICH**

VERMIETUNG & BACK OFFICE



**DOMINIK KÖNIG**

VERWALTUNG & VERKAUF



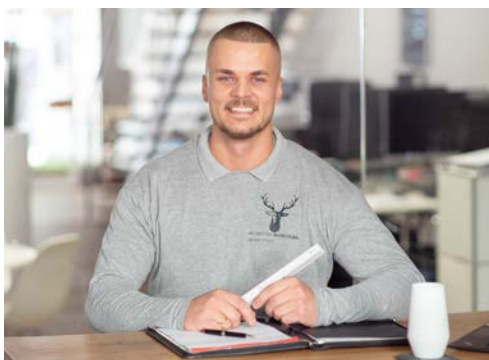
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



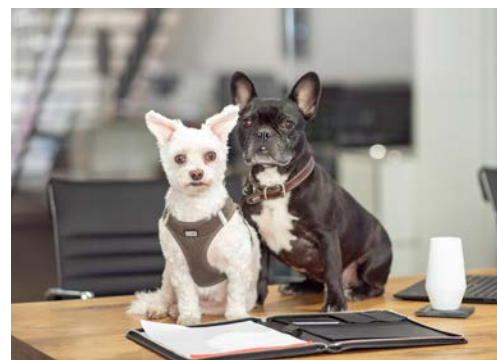
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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](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

