Pferdehof zu verkaufen

Einzigartiger Pferdehof nahe dem Bodensee – Wohnen und arbeiten auf 4 Hektar in idyllischer Alleinlage bei Sauldorf

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

#diemitdemHirsch

Schlatter Immobilien VS GmbH
Bickenstraße 7
78050 Villingen-Schwenningen
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
Haupthaus - Einfamiienhaus mit Pool	12 - 15
Gästehaus - Kleines Schwedenhaus	16 - 19
Gesamtübersicht	20 - 23
Was wir Ihnen bieten	24 - 25
Über uns / AGB	26 - 28

SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

HIGHLIGHTS

- Idyllisch gelegenes Anwesen mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten auf ca. 4 Hektar
- Lichtdurchflutetes Einfamilienhaus mit Wintergarten und Pool – Entspannung mit Blick ins Grüne
- Nachhaltige Technik mit Wärmepumpe, Solarpaneelen und Infrarotheizung im Schwedenhaus
- Rund 20 Parkplätze – ideal für Gäste, Reitschüler oder Einsteller
- Ideal für Pferdeliebhaber – mit angrenzenden Wiesen, Stallungen und einer Bewegungshalle
- Perfekte Ausreitmöglichkeiten – mit direktem Zugang ins Grüne
- Ruhige Lage in Sauldorf – hier vereinen sich Hobby und Natur, perfekt für Reitsport-Enthusiasten und Naturliebhaber

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.

Pferdehof mit ca. **40.244 m² Gesamtfläche** inkl. diverser Stallungen und **angrenzender Wiesen**, die zusätzlich gepachtet werden können

Einfamilienhaus (Bj. 2005) mit **ca. 130 m² Wohnfläche** sowie einem kleinen **Schwedenhaus mit ca. 35 m²** Wohnfläche

Hohe **Energieeffizienz** durch **Wärmepumpe**, Solaranlage zur Warmwasserunterstützung und **Wallbox für E-Autos**

Refinanzierungspotenzial: Langfristiger **Pachtvertrag** über **12.000 € p.a.** ausschließlich für die **Pony-Ranch** – flexibel erweiterbar

Ideal für **höchste Ansprüche:** Pferdehof mit Bewegungshalle, Aktivstall, **Heulager mit Kran,** Swingground, **Reitplatz mit Roundpen** und Ferienwohnungsmöglichkeiten

Kaufpreis: **990.000 €**

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

OBJEKT
BESCHREIBUNG

Erleben Sie ein Leben im Einklang mit der Natur – auf einem traumhaften Pferdehof, der Ruhe, Komfort und Leidenschaft für den Reitsport vereint

Dieser außergewöhnliche Pferdehof mit einer Gesamtfläche von ca. 40.244 m² vereint Natur, Lebensqualität und Pferdeleidenschaft auf einzigartige Weise. Eingebettet in die idyllische Landschaft von Sauldorf bietet das Anwesen direkten Zugang zu malerischen Ausreitwegen und ist damit der ideale Ort für Reitsport-Enthusiasten und Naturliebhaber gleichermaßen.

Mit großzügigen Weideflächen, modernen Stallungen und einer Vielzahl durchdachter Reiteinrichtungen – darunter eine Bewegungshalle, ein Pferdesolarium, ein Roundpen und ein Swingground – erfüllt der Hof höchste Ansprüche und lässt keine Wünsche offen. Ein wahres Refugium für Pferdeliebhaber, das Funktionalität und Emotion harmonisch vereint.

Das Ensemble umfasst zwei charmante Wohnhäuser, die Wohnen und Arbeiten in einer ruhigen, naturnahen Umgebung ermöglichen. Das 2005 errichtete Einfamilienhaus mit ca. 130 m² Wohnfläche überzeugt durch zeitgemäße Architektur, eine durchdachte Raumaufteilung und nachhaltige Technik. Eine moderne Wärmepumpe sowie eine Solaranlage zur Warmwasserunterstützung sorgen für energieeffizientes Wohnen auf aktuellem Stand. Der noch in der Fertigstellung befindliche Pool schafft eine perfekte Oase der Entspannung mit Blick ins Grüne.

Das separate Schwedenhaus mit ca. 35 m² wurde bislang erfolgreich als Ferienunterkunft über Airbnb genutzt. Ausgestattet mit Infrarotheizung, bietet es eine angenehme Wohnatmosphäre – ideal als Gästedomizil, für Ferienvermietung oder als privater Rückzugsort.

Ein weiteres wirtschaftliches Plus: Die liebevoll betriebene Pony-Ranch – inklusive eines Einstellers – ist aktuell separat vom restlichen Hof für insgesamt ca. 12.000 € pro Jahr verpachtet und bietet somit eine verlässliche Einnahmequelle. Die ruhige Alleinlage des Anwesens sorgt dabei nicht nur für ein hohes Maß an Privatsphäre, sondern ermöglicht auch eine klare Trennung von Wohn- und Wirtschaftsteil – ideal für alle, die Wohnen und Arbeiten harmonisch vereinen möchten.

Entdecken Sie bei einer Besichtigung die einzigartige Atmosphäre dieses Pferdehofs, der Raum für Visionen bietet und in dem die harmonische Verbindung von Mensch, Tier und Natur täglich erlebbar wird.

IDYLLISCHE LAGE
WOHNEN IN MITTEN DER NATUR

Sonstige Informationen

- **Überdachte Anlagen:** Stallungen, großzügige Bewegungshalle und praktisches Heulager mit Kran für mehr Komfort und Leichtigkeit
- **Nicht überdachte Anlagen:** Roundpen und Reitplatz (Swingground) – ideale Orte für Bewegung und Training inmitten der Natur
- **Große Weideflächen:** Weite, grüne Flächen für Ihre Tiere zum Träumen und Wachsen
- **Option zur Pacht weiterer Ländereien:** Erweiterung des Raums für noch mehr Möglichkeiten und Freiheit

SOLARIUM
EQUEST

HAUPTHAUS –
EINFAMILIENHAUS MIT POOL

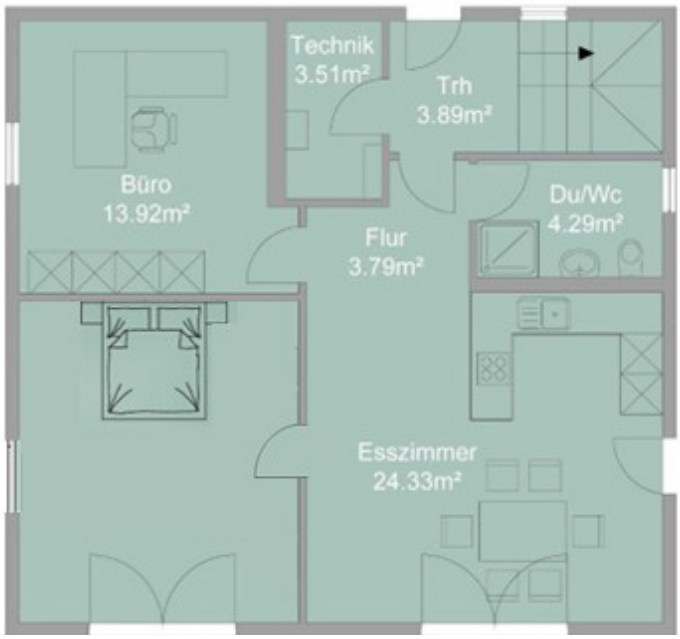
- Ca. 130 m² Wohnfläche verteilt auf 2 Ebenen
- 5 Zimmer, 2 Badezimmer, 1 Wohn-/Esszimmer, 2 Küchen
- Großzügiger Gartenbereich mit Pool
- Ansprechender moderner Grundriss

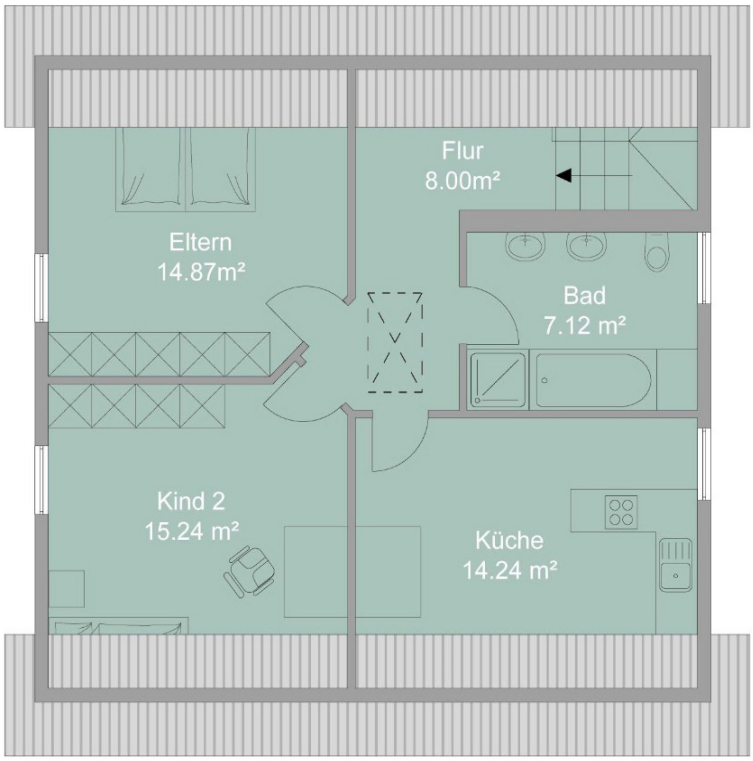
Das Einfamilienhaus auf diesem malerischen Pferdehof vereint auf ca. 130 m² Wohnfläche perfekt Arbeiten und Wohnen. Es ist das Hauptgebäude des Anwesens und bietet auf zwei Ebenen großzügigen Wohnkomfort für Familien oder Naturliebhaber.

Im Erdgeschoss befinden sich ein Technikraum, ein Büro, ein Schlafzimmer, ein Esszimmer sowie ein Badezimmer. Von hier aus gelangen Sie direkt in den Gartenbereich mit Pool – ein perfekter Ort, um das ganze Jahr über zu entspannen und die Umgebung zu genießen.

Im Obergeschoss finden sich drei weitere Zimmer, ein Badezimmer, eine gut ausgestattete Küche und der Zugang zum Speicher, der zusätzlichen Stauraum bietet.

Derzeit wird ein hochwertiger Pool fertiggestellt, der dem Anwesen einen zusätzlichen Bereich für Entspannung und Freizeit bietet.



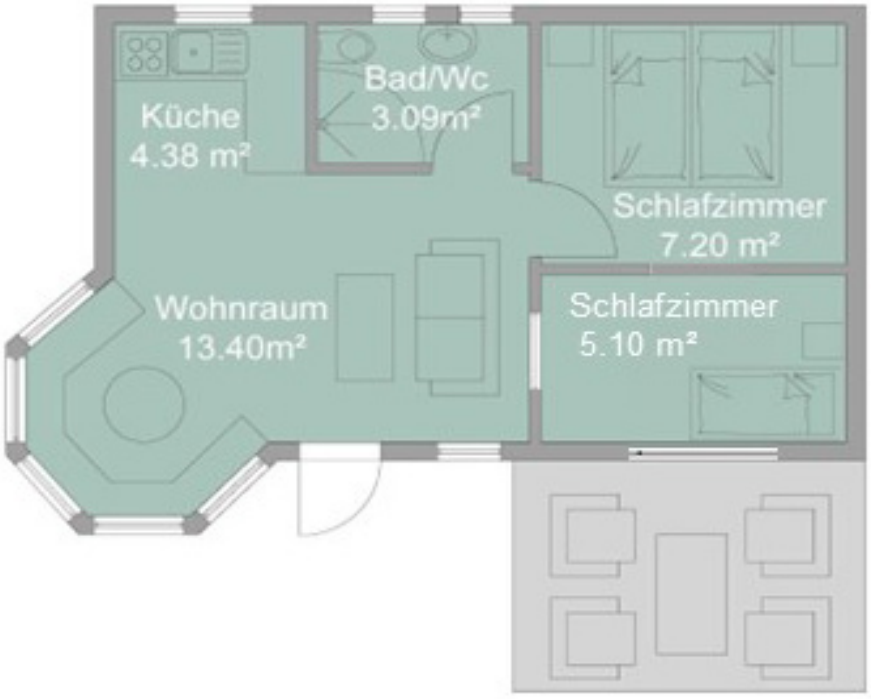


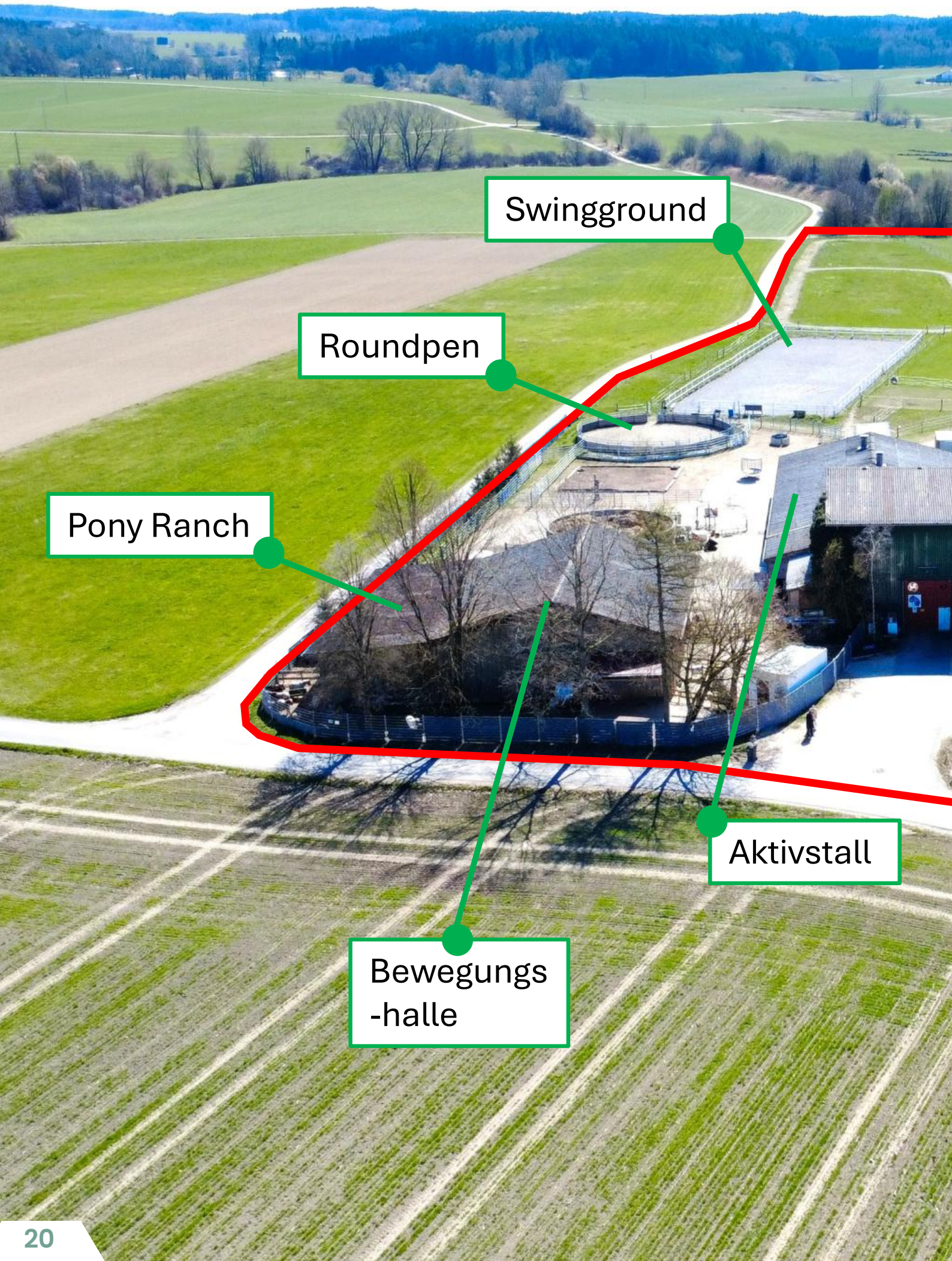
GÄSTEHAUS –
KLEINES SCHWEDENHAUS

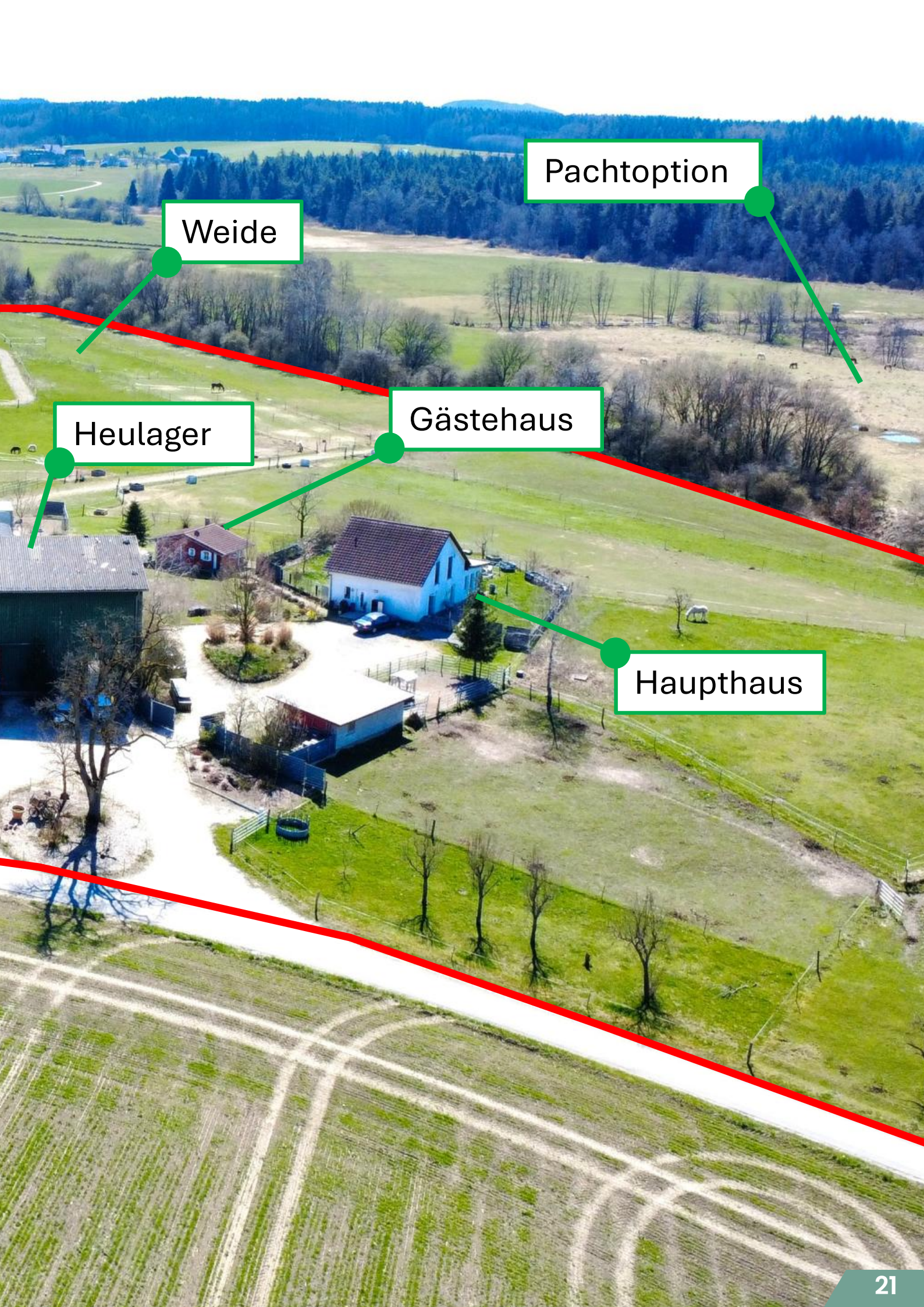
- Ca. 35 m² Wohnfläche im Erdgeschoss
- 2 Schlafzimmer, 1 Wohn-/ Esszimmer mit Hochbett, 1 Badezimmer
- 1 großzügiger Freisitz mit Gartenbereich

Das charmante Schwedenhaus mit ca. 35 m² Wohnfläche bietet eine gemütliche Rückzugsoase mit besonderem Flair. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei separate Schlafzimmer, einen einladenden Wohnbereich mit integriertem Hochbett sowie eine offene Wohnküche. Dank seiner geschickten Aufteilung eignet sich das Häuschen ideal für Paare, kleine Familien oder als stilvolles Gästehaus.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Freisitz mit Blick ins Grüne und eigenem Gartenanteil, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Über die Jahre wurde das Schwedenhaus erfolgreich als Airbnb-Ferienunterkunft vermietet und erfreute sich großer Beliebtheit bei Ruhesuchenden und Naturfreunden.




Swingground
Roundpen
Pony Ranch
Aktivstall
Bewegungs
-halle


Pachtoption
Weide
Heulager
Gästehaus
Haupthaus

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 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

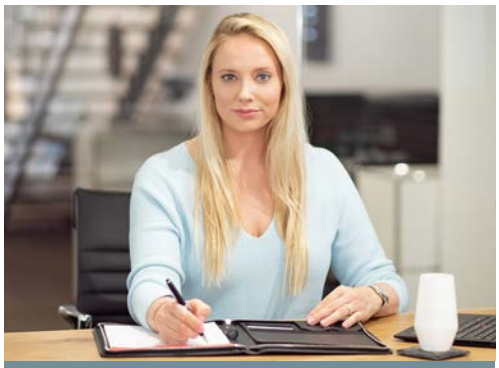
Wir sind von der ersten Machbarkeitsanalyse bis hin zum klassischen Bauprojektmanagement **ein verlässlicher Ansprechpartner** für den Bauherren und versuchen stets durch eigene Innovationen den Projekterfolg weiter zu verbessern

UNSER TEAM
PROFESSIONELL. DYNAMISCH. INNOVATIV.

MICHAEL SCHLATTER
GESCHÄFTSFÜHRER; DIPL.-WIRT.-ING.

DAVIDE ROSATO
GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN

MELINA HALLER
VERKAUF & VERMIETUNG



SARAH SCHLATTER
INTERIOR DESIGN

BERNHARD KÜBLER
SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.

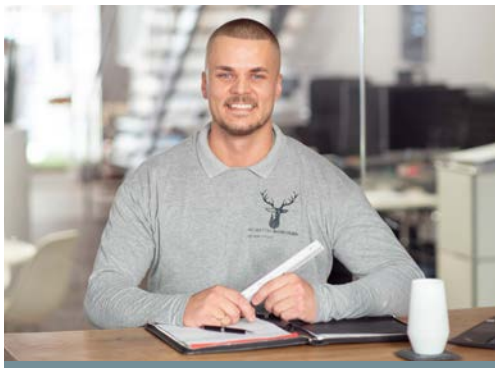
LEON KESSLER
DUALER STUDENT CRES

HEIKE GÖRLICH
VERMIETUNG & BACK OFFICE

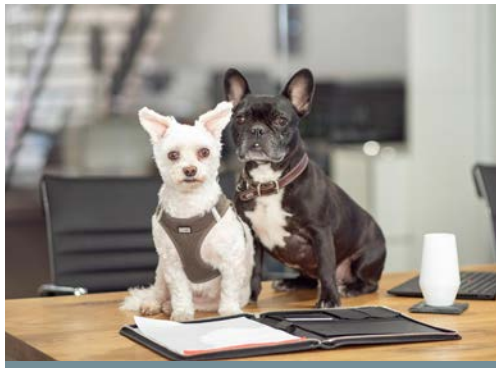
LEONIE LORENZ
BACK OFFICE & MARKETING

LINA SAUER
LEITUNG VERWALTUNG & MARKETING

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 2 % 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 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?

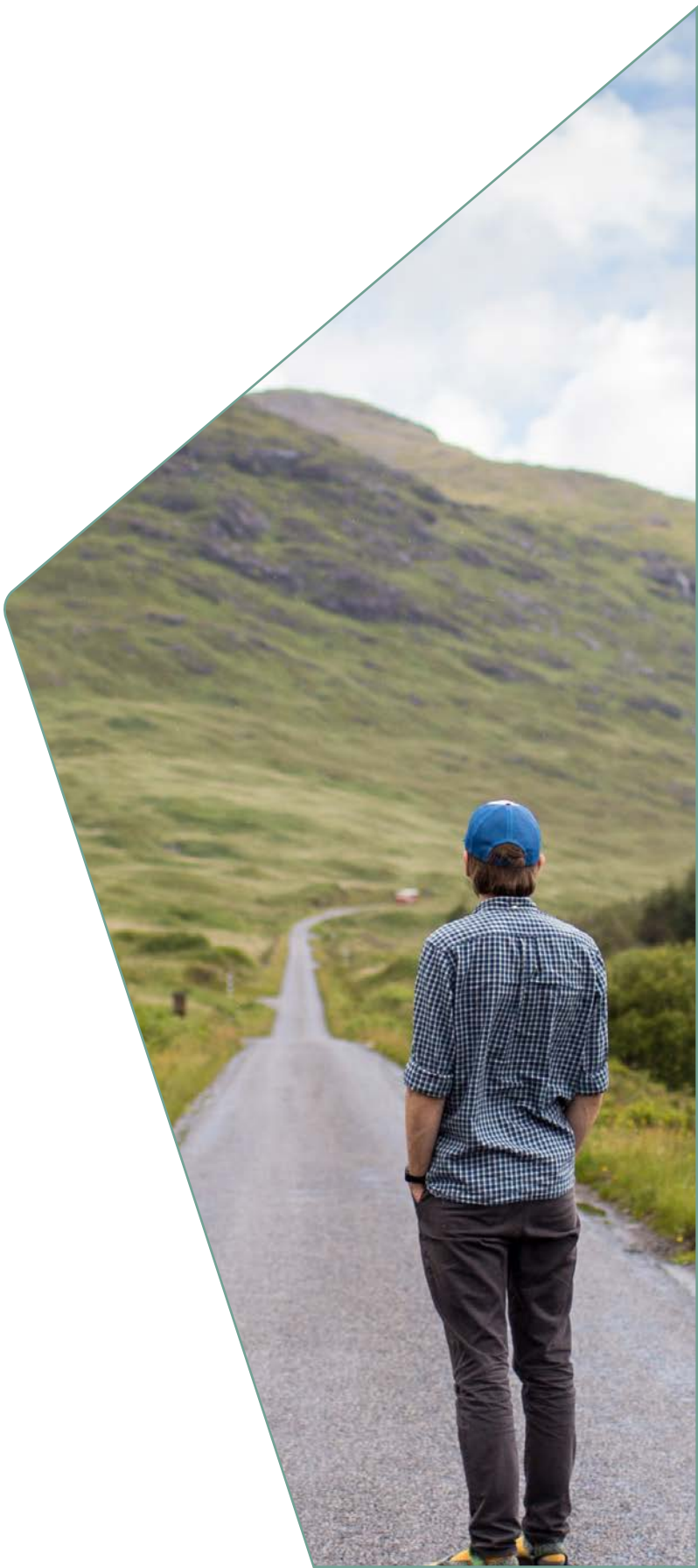
Entscheiden Sie selbst. Wir können Ihnen aufgrund breitgestützter Erfahrung in der Immobilien Branche und im Facility Management umfassende Dienstleistungen anbieten.

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