

Exklusive Villa zu verkaufen



Exklusive Villa mit
einmaliger Aussicht in
besten Lage von Wagen
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
Immobilienblattdatenblatt	7
Bilder	8 – 17
Grundriss und Lagebeschreibung	18–19
Was wir Ihnen bieten	20–21
Über uns / AGB's	22–23



HIGHLIGHTS



Top moderne Villa in familienfreundlicher Lage von Wagen; unverbaubare Aussicht



Ein durchdachter Grundriss und eine harmonische Raumaufteilung schaffen ein großzügiges Wohngefühl



Ideale Parkplatzsituation durch zwei PKW-Doppelgaragen und zwei Hofplätze direkt vor dem Objekt



Helle und offene Räumlichkeiten mit großen Fenstern sorgen für ein angenehmes Wohngefühl



Große südwestlich ausgerichtete Terrasse mit Garten, Infinity-Pool und Jacuzzi steigern den Freizeitwert erheblich



Objekt in einem Technisch einwandfreien und modernen Zustand; PV-Anlage vorhanden



Direkte Nähe zum Zürcher Obersee bietet ideale Bedingungen für Erholungssuchende; Stadt Zürich in ca. 40 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Exklusive Villa in massiver Bauweise mit **modernster Ausstattung** und **Technik** aus **2008**



Gut aufgeteilte **Gesamtwohnfläche** von **ca. 429 m²** plus **ca. 140 m²** **Nutzfläche**; verteilt auf **8 Zimmer** mit 1 Küche, 2 Bäder, mehrere Hobby- und Freizeiträume, Infinity-Pool und Jacuzzi



Haustechnik basierend auf einer **Erdsonde** ausgeführt mit einer **Fußbodenheizung**; Fenster sind **2-fach** verglaste **Kunststofffenster**; **Alarmanlage** mit **Kamerasystem**; **Soundsystem** in gamten Objekt verbaut; **Haussprechanlage** mit **Fingersensor** für die Eingangstür; **Saunazimmer** mit Dusche; **Smart-Home** System verbaut



Sehr gute Parkplatzsituation dank **2 PKW-Doppelgaragen** sowie **2 Hofplätzen** direkt vor dem Objekt



Ideal für Familien dank optimaler Raumaufteilung, umfangreichem Sicherheitssystem und großzügiger Freizeitflächen



Kaufpreis: 6.499.000 CHF

Courtage: Provisionsfrei für Käufer

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusive Villa in ruhiger familienlage von Wagen zu verkaufen.

Diese exklusive Villa in bester Lage von Wagen präsentiert sich als luxuriöses Zuhause für höchste Ansprüche. Eingebettet in eine ruhige und familienfreundliche Umgebung beeindruckt das Anwesen mit einer unverbaubaren Aussicht und einer großzügigen Gestaltung, die modernes Wohnen auf höchstem Niveau ermöglicht.

Die 2008 massiv errichtete Villa erstreckt sich über eine Gesamtwohnfläche von ca. 429 m² sowie zusätzlich ca. 140 m² Nutzfläche. Insgesamt acht Zimmer, zwei stilvolle Bäder sowie mehrere Hobby- und Freizeiträume schaffen ein harmonisches und vielseitiges Wohnkonzept. Ein besonderes Highlight ist der große, südwestlich ausgerichtete Terrassenbereich mit angrenzendem Garten und einem luxuriösen Infinity-Pool, der den Freizeitwert der Immobilie erheblich steigert.

Die lichtdurchfluteten Räume, großzügige Fensterfronten sowie ein durchdachter Grundriss sorgen für ein angenehm offenes Wohngefühl. Die Ausstattung im gesamten Objekt entspricht höchsten Qualitätsansprüchen: Hochwertige Materialien, eine moderne Alarmanlage mit Kamerasystem, ein integriertes Soundsystem in allen Bereichen sowie eine Haussprechanlage mit Fingersensor-Technologie für die Eingangstür unterstreichen den exklusiven Charakter des Hauses.

Die Haustechnik basiert auf einer energieeffizienten Erdsondenheizung kombiniert mit komfortabler Fußbodenheizung. Sämtliche Fenster sind als doppelt verglaste Kunststoffelemente ausgeführt, was sowohl den Schall- als auch den Wärmeschutz auf aktuellem Standard gewährleistet. Eine Photovoltaikanlage trägt zusätzlich zur modernen Energiebilanz bei.

Für Fahrzeuge stehen zwei großzügige PKW-Garagen sowie zwei zusätzliche Hofplätze direkt vor dem Objekt zur Verfügung, was eine ideale Parkplatzsituation für Bewohner und Gäste schafft. Die komfortable Anordnung der Stellplätze ermöglicht ein bequemes Ein- und Ausparken und bietet auch bei Besuch ausreichend Platz, um die hohe Lebensqualität dieser exklusiven Immobilie zusätzlich zu unterstreichen.

Die direkte Nähe zum Zürcher Obersee sowie die hervorragende Anbindung an die Stadt Zürich, die in etwa 45 Minuten erreichbar ist, machen diese Immobilie besonders attraktiv für Erholungssuchende, Berufspendler und Familien, die das Besondere suchen.

Unser Fazit: Insgesamt bietet diese Villa eine einzigartige Kombination aus modernster Technik, erstklassiger Ausstattung, großzügigen Freizeitflächen und einer einmaligen Lage – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.





SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

LAGE BESCHREIBUNG

Wagen – idyllisches Wohnen nahe Rapperswil-Jona!

Eingebettet in die malerische Landschaft am Zürcher Obersee liegt der charmante Ortsteil Wagen, der mit seiner ruhigen und gleichzeitig familienfreundlichen Atmosphäre begeistert. Die Nähe zu Rapperswil-Jona sowie zur Stadt Zürich macht den Standort besonders attraktiv für Berufspendler und Grenzgänger. Sowohl der Flughafen Zürich als auch das Stadtzentrum sind in etwa 40 bis 50 Autominuten erreichbar und gewährleisten eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen. Die Verbindung aus naturnaher Umgebung und städtischer Infrastruktur sorgt für eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten, die ideal für Familien, Naturliebhaber und Sportbegeisterte ist. Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Dienstleister befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.







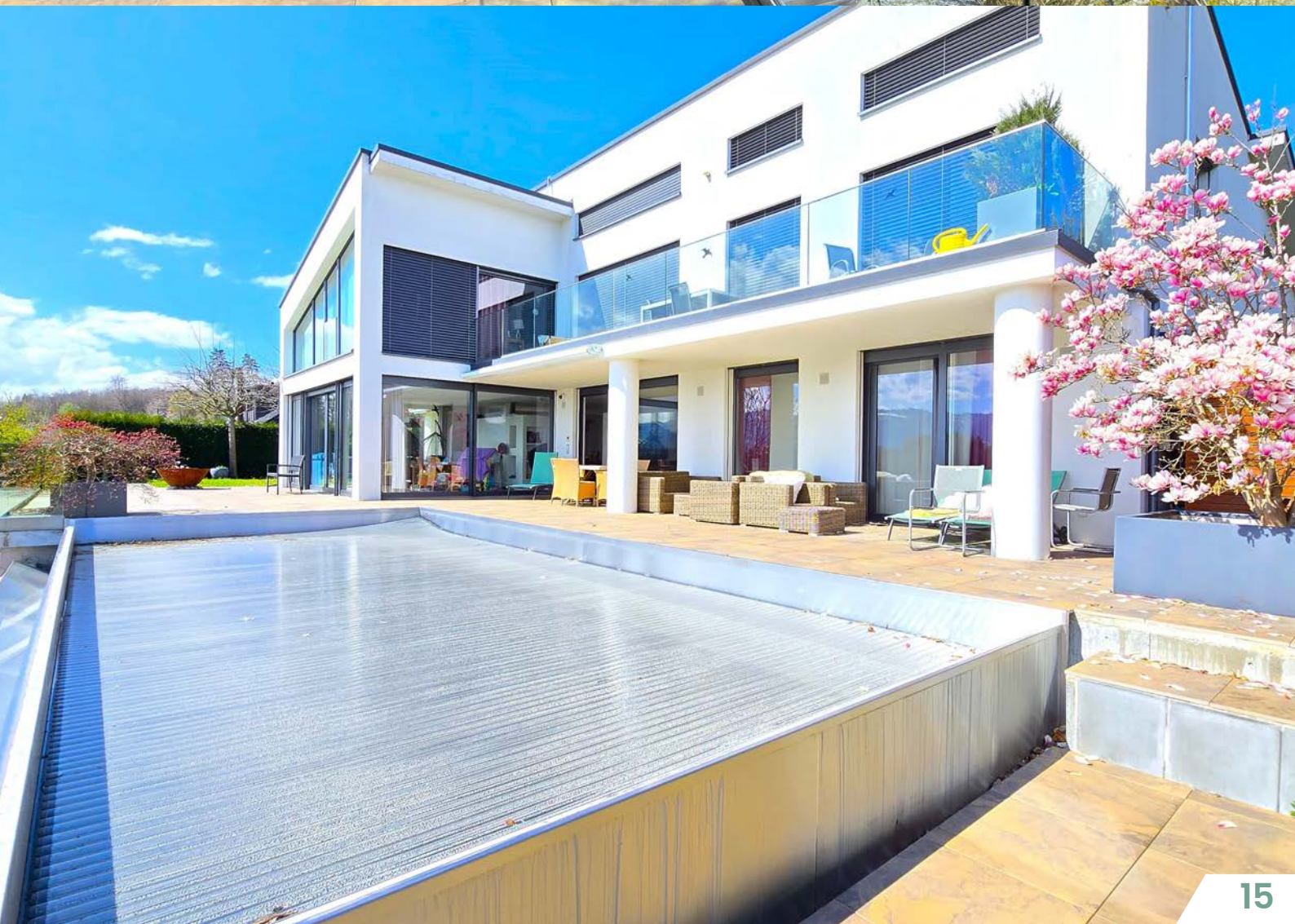














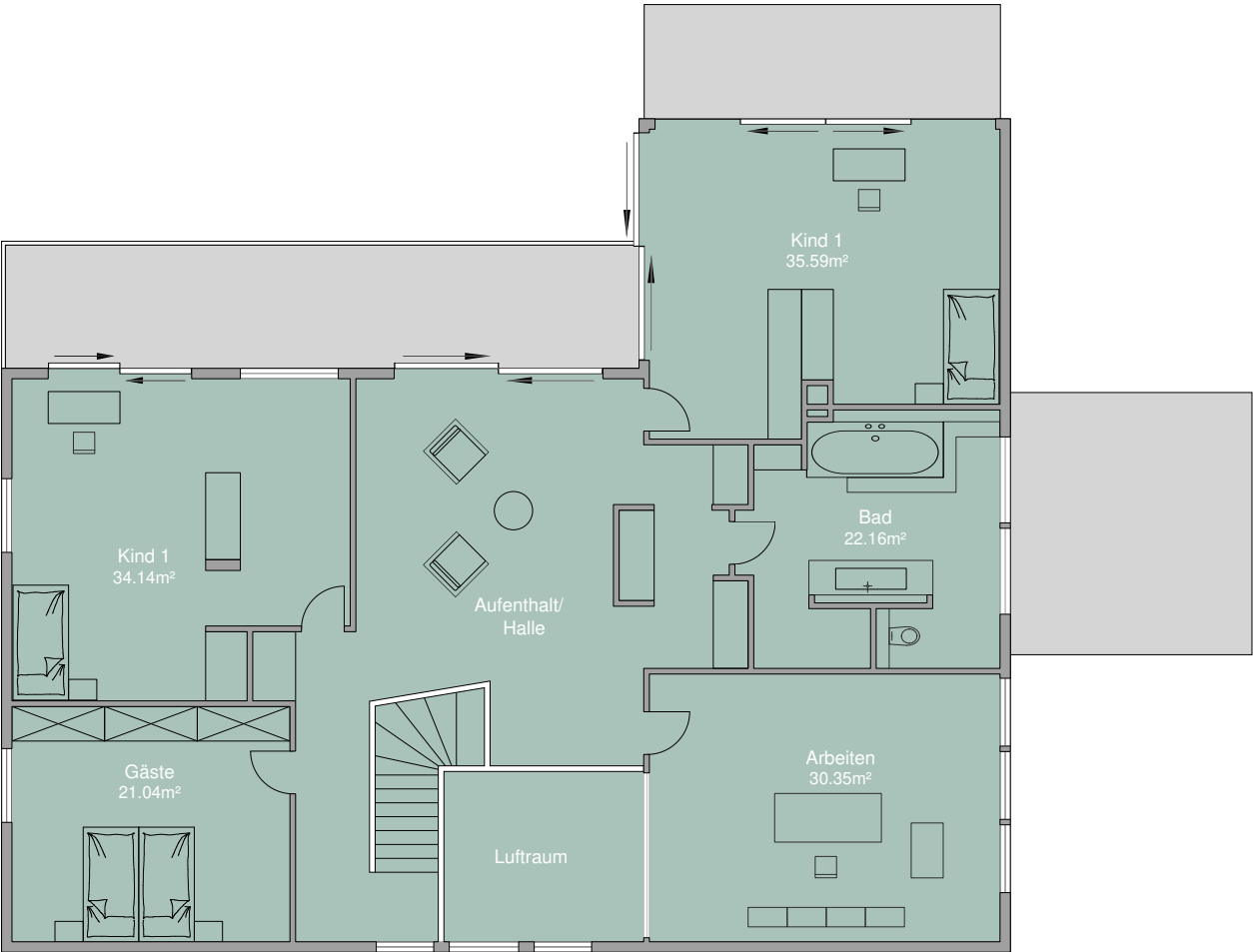


GRUNDRISSSE

EG
CA. 214 M²

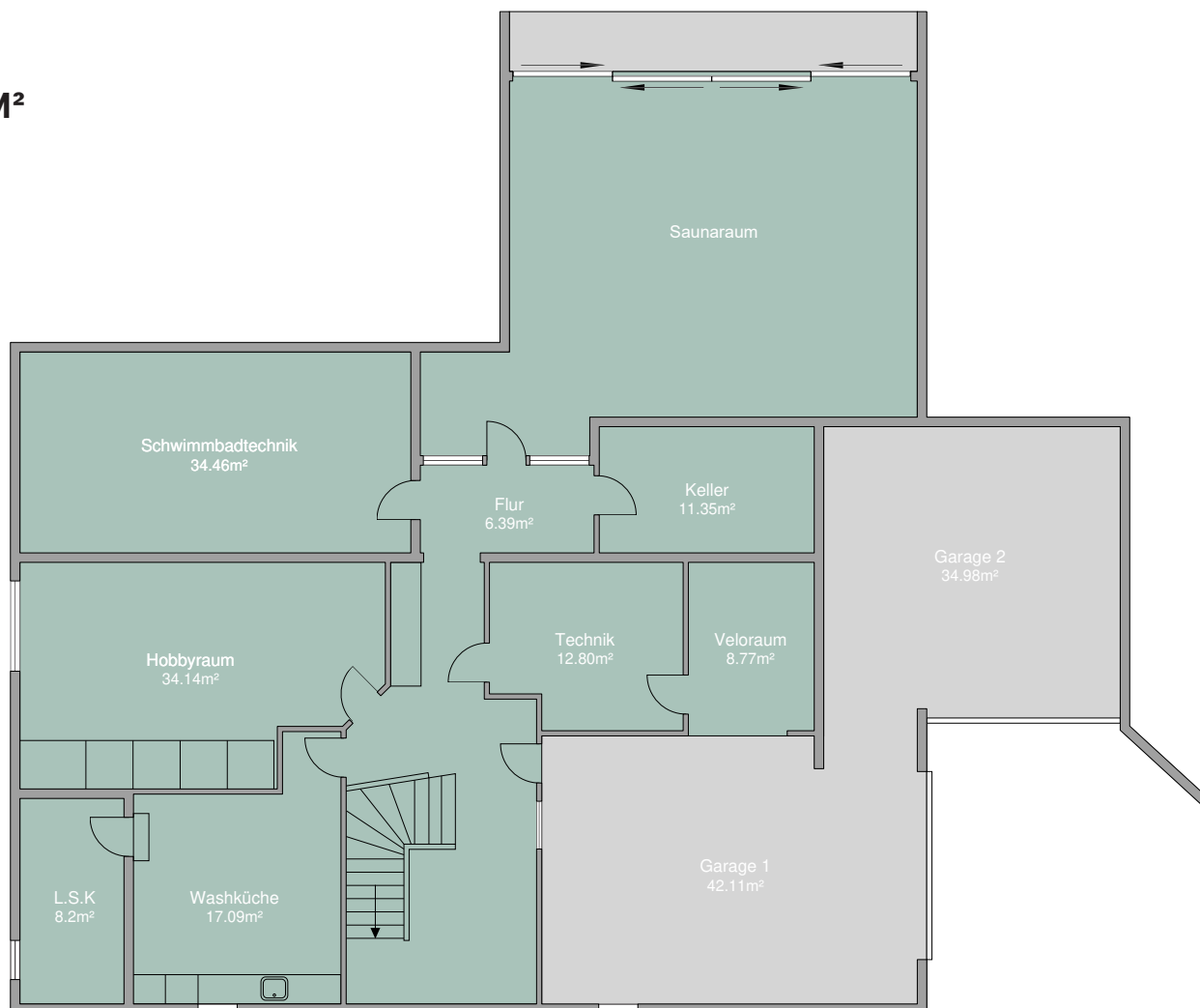


OG
CA. 214 M²



UG

CA. 139 M²



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



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

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 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.



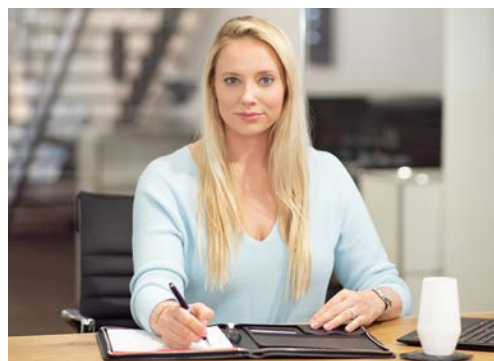
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



BERNAHRD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



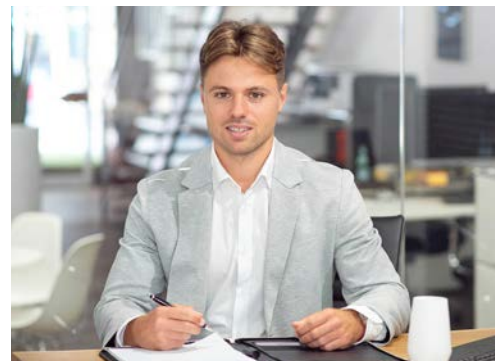
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



DOMINIK KÖNIG

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



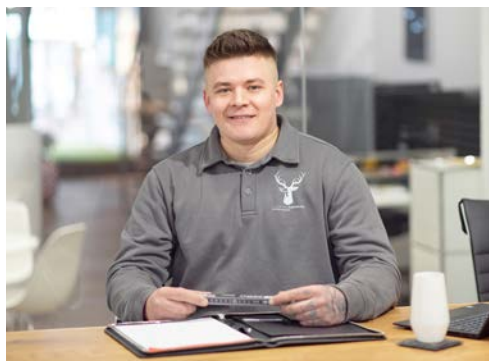
MELINA HALLER

VERMIETUNG & VERKAUF



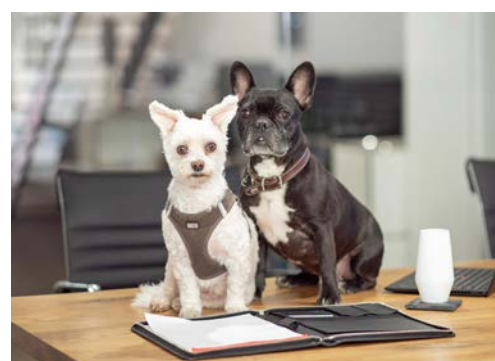
KAZIMIERZ MROCZKA

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 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

