

Einfamilienhaus zu verkaufen



Hochwertiges und modernes  
Einfamilienhaus mit nach-  
haltiger Gebäudetechnik in  
Dachsberg zu verkaufen



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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

Objektbeschreibung

---

6-7

Lagebeschreibung

---

7

Grundriss

---

8-9

Bilder

---

9 - 19

Was wir Ihnen bieten

---

20 - 21

Über uns / AGBs

---

22-23



## HIGHLIGHTS

---



Sehr gepflegtes und modernes Einfamilienhaus; Kellergeschoss wurde massiv errichtet; EG und DG des Hauses wurden in Holzständerbauweise errichtet



Eine offene Grundrissgestaltung mit großen Fensterflächen führt zu einem grenzenlosen Wohngefühl über drei Ebenen; unverbaubare Aussicht



Großzügiges Grundstück mit traumhaftem Freizeitwert und ausreichend Möglichkeiten zum Entspannen



Sehr neue und nachhaltige Gebäudetechnik im gesamten Objekt verbaut; PV-Anlage auf dem Dach



Sehr gute Parkplatzsituation durch zwei großzügige PKW-Doppelgaragen sowie je einen Hofstellplatz



Freundliches und naturnahes Familienumfeld in attraktiver Lage von Dachsberg; schöne und große Sonnenterrasse mit Fernblick



Flughafen Zürich ist in ca. 60 Minuten erreichbar; sehr interessant für Pendler

---



**SCHLATTER IMMOBILIEN**

SPÜRBAR ANDERS

# KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes **Einfamilienhaus** im **Kfw 55 Standard** aus dem Jahr **2020 in Massivbauweise**; mit einer Grundstücksfläche von gesamt **ca. 760 m<sup>2</sup>** inkl. Freizeitflächen; **Autarkie** des Hauses liegt bei **über 70%**; hochwertige **Linitherm-Aufdachdämmung** vorhanden



Gesamtwohnfläche von **ca. 168 m<sup>2</sup>** verteilt auf **3 Stockwerke** mit einer offenen Grundrissanordnung; **Sonnenterrasse** mit 4x4m May-Schatello-Gastroschirm



**Infrartheizung aus 2020** ausgeführt mit **Infrarot-Heizelementen**; **PV-Anlage** mit 10 KW/p und **Speicher** mit 10 KW/h; **3-fach** verglaste **PVC Fenster**, außen **Aluminium** in Sonderlackierung; **elektr. Aluminiumrollläden**; **Fassade** ist ebenfalls **gedämmt**; Warmwasseraufbereitung durch **Luft-Wärmepumpe**; Türen mit **Dämmung** und **Fingerabdrucksensor (KG-Tür)**; **Glasfaseranschluss**



**Zwei** großzügige **PKW-Doppelgaragen** mit je einem **Hofplatz** für ausreichend Parkmöglichkeiten; **Regenwasserzisterne** mit 6 Kubik und Pumpe; Keller als **Glatthaar-AquaSafe-Systemskeller** ausgeführt



**Ideal für Familien** mit hohen Ansprüchen an **Modernität** und **Nachhaltigkeit**. Eine sehr gute **Raumaufteilung** sowie großzügige **Freizeitflächen** sind vorhanden. Die unmittelbare **Lage in der Natur** steigert den Freizeitwert zusätzlich



**Kaufpreis: 829.000 €**

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

## BESCHREIBUNG

### Hochwertiges und modernes Einfamilienhaus mit nachhaltiger Gebäudetechnik in Dachsberg zu verkaufen.

Dieses außergewöhnlich hochwertige Einfamilienhaus vereint moderne Architektur mit nachhaltiger Gebäudetechnik und einem Höchstmaß an Wohnkomfort. In Massivbauweise errichtet und nach KfW-55-Standard ausgeführt, überzeugt die Immobilie durch eine durchdachte Kombination aus energieeffizientem Konzept, exklusiver Ausstattung und naturnaher Lage in Dachsberg. Mit einer Wohnfläche von ca. 168 m<sup>2</sup> verteilt auf drei Ebenen sowie großzügigen Neben- und Nutzflächen bietet das Objekt ideale Bedingungen für anspruchsvolles Familienwohnen.

Bereits beim Eintreten beeindruckt das Haus durch seine klare Formsprache, hochwertige Materialien und ein durchgängiges, modernes Gestaltungskonzept. Die offene Grundrissgestaltung schafft fließende Übergänge zwischen den Wohnbereichen, während große Fensterflächen und die sichtbare Holzbalkendecke im Wohn- und Essbereich ein helles, einladendes Ambiente schaffen. Der Innenausbau wurde in sämtlichen Räumen mit massiven Eichenparkettböden, mineralischem Edelputz und handwerklich gearbeiteten Details ausgeführt. Ergänzt wird die Atmosphäre durch einen HWAM-Grundofen mit Speicherplatten, der an kalten Tagen für behagliche Wärme sorgt.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Die maßgefertigte Küche (Next125 by Schüller) in edlem Jaguargrün mit hochwertigen Geräten (Miele, Liebherr, Neff) und einem innovativen Quooker-CUBE-System, das sowohl kochendes als auch sprudelndes Wasser liefert, erfüllt höchste Ansprüche. Das Erdgeschoss bietet zudem ein separates Gäste-Bad sowie ein helles Gästezimmer, während das Dachgeschoss über ein großzügiges Bad mit begehbare Walk-In-Dusche, Badewanne und praktischem Platz für Waschmaschine und Trockner verfügt.

Das teilweise ausgebaute Kellergeschoss mit 2,50 m lichter Raumhöhe und dem Glatthaar-AquaSafe-Systemkeller bietet neben einem weiteren WC und Büro-/Gästebereich auch die bauliche Möglichkeit zum späteren Ausbau einer separaten, abgeschlossenen Einliegerwohnung. Hier befinden sich zudem eine moderne Warmwasser-Wärmepumpe, ein leistungsstarker Batteriespeicher (10 kWp) sowie bereits vorhandenem Anschluss an das Glasfasernetz.

Das durchdachte Energiekonzept basiert auf einer Haller-Infrarotheizung, kombiniert mit einer Photovoltaikanlage (ca. 10 kWp), die eine Autarkie von über 70 % ermöglicht. Für eine Erweiterung der PV-Kapazitäten ist bereits ein Leerrohr bis zum First vorbereitet. Die Fenster (ERFEBA, 3-fach verglast, Alu außen/Sonderlackierung) und elektrisch bedienbare Aluminiumrollläden bieten hervorragenden Wärme- und Schallschutz. Die Hauseingangstür des Kellerbereichs verfügt über einen Fingerabdrucksensor. Es ist eine durchgängige Schließanlage verbaut, welche das Sicherheits- und Komfortniveau des Hauses unterstreichen.

Im Außenbereich bietet das ca. 760 m<sup>2</sup> große Grundstück einen außergewöhnlich hohen Freizeitwert. Die großzügige, mit einem 4x4 m May-Schattello-Gastroschirm ausgestattete Terrasse lädt zum Entspannen ein, während die naturnahe und terrassierte Gartenanlage mit bepflanzten



Gabionen, gefüllt mit Schwarzwald-Granit, zwei artenreichen Bienen-Blumenwiesen und begrüntem Abstellraum einen besonderen ökologischen Akzent setzt. Die beiden Doppelgaragen sowie je zwei Außenstellplätze auf Keller- und Erdgeschosebene garantieren eine exzellente Parkplatzsituation – selbst bei Hanglage erfolgt der Zugang von vorn und hinten ebenerdig.

**Unser Fazit:** Diese Immobilie richtet sich an Familien mit hohen Ansprüchen an modernes, ökologisch verantwortungsvolles Wohnen in einer der schönsten Regionen des Südschwarzwalds. Die unmittelbare Nähe zur Natur, kombiniert mit modernster Haustechnik und hochwertiger Ausstattung, macht dieses Objekt zu einem einzigartigen Wohnangebot mit Zukunft.

## LAGE

# BESCHREIBUNG

### Dachsberg – das sonnige Hochplateau im Südschwarzwald!

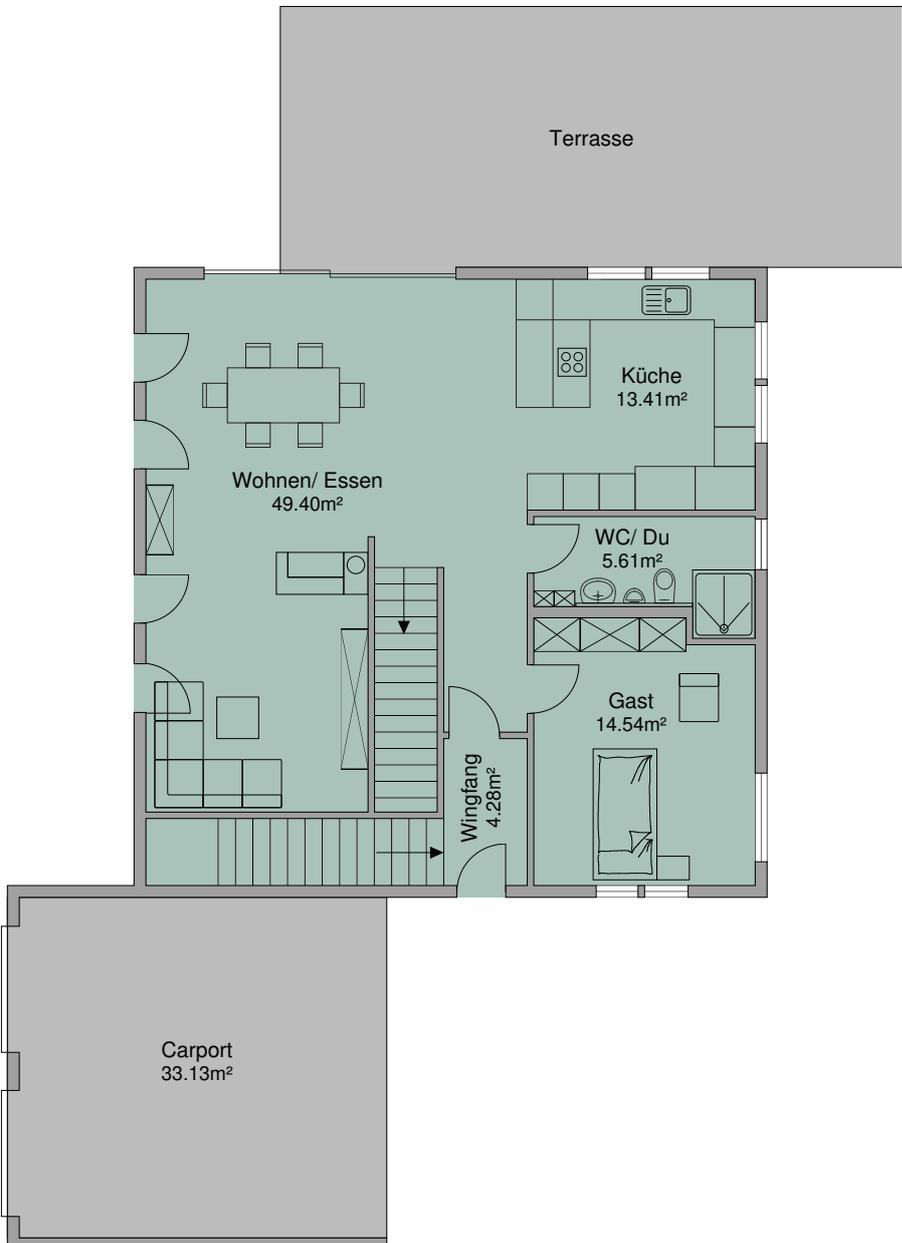
Eingebettet in die eindrucksvolle Höhenlandschaft des Südschwarzwalds liegt die Gemeinde Dachsberg, die mit ihrer ruhigen, naturnahen und familienfreundlichen Umgebung begeistert. Die Nähe zur Schweizer Grenze macht den Ort besonders interessant für Pendler mit grenzüberschreitender Tätigkeit. Der Flughafen Zürich sowie der Flughafen Basel sind in rund 40 bis 60 Autominuten erreichbar und sorgen für eine sehr gute Anbindung. Die klare Luft, das milde Höhenklima und die weitläufigen Naturflächen bieten eine hohe Lebensqualität mit vielseitigen Freizeitmöglichkeiten für Familien, Wanderer und Naturliebhaber. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten sind in den umliegenden Gemeinden bequem erreichbar.



# GRUNDRISSSE

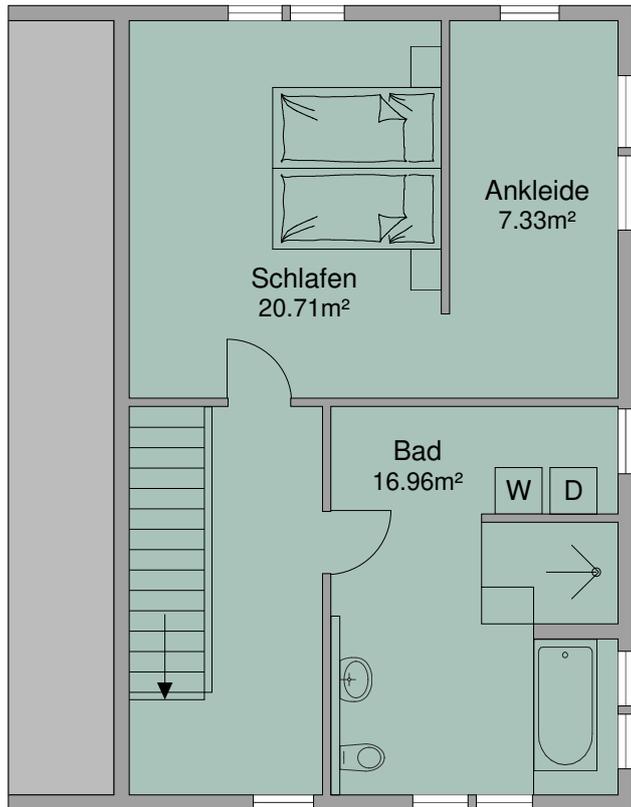
EG

CA. 81 M<sup>2</sup>

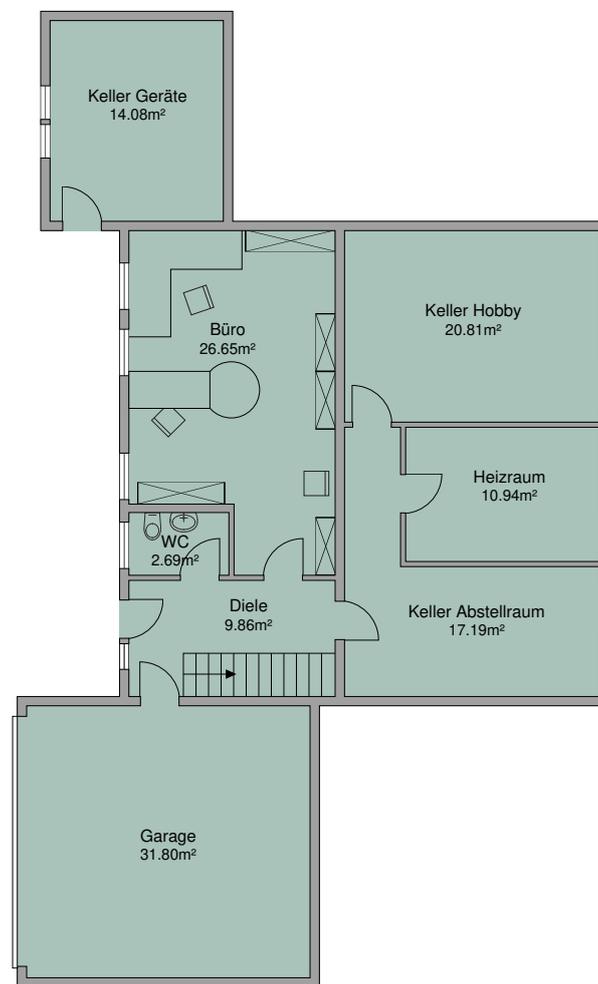


DG

CA. 51 M<sup>2</sup>



**KG**  
**CA. 35 M<sup>2</sup>**



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





















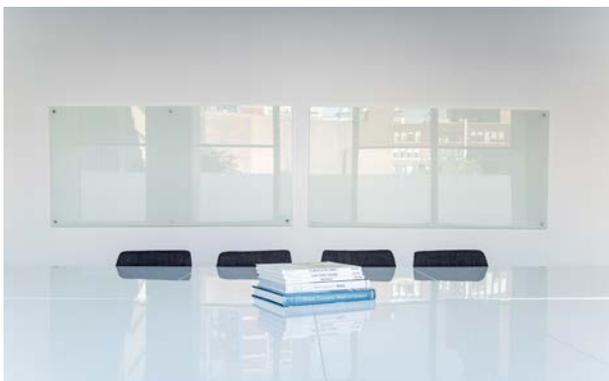


# WAS WIR IHNEN BIETEN



## 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.



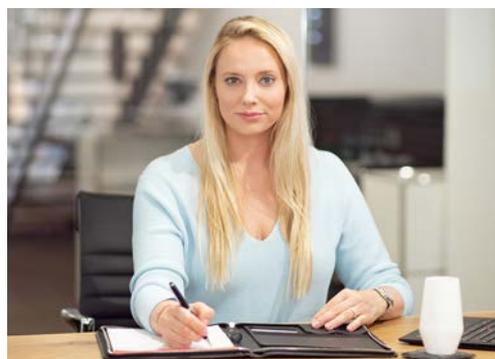
**DAVIDE ROSATO**

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



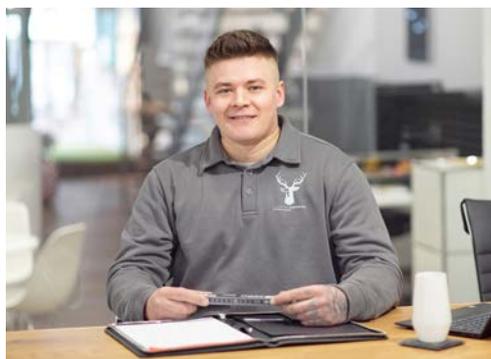
**MELINA HALLER**

VERMIETUNG & VERKAUF



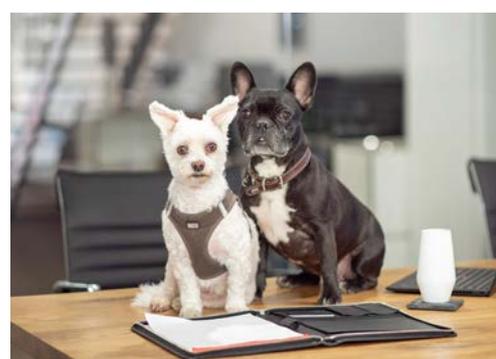
**KAZIMIERZ MROCZKA**

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

