

Exklusive Villa zu verkaufen



Einzigartiges Familienanwesen
mit traumhafter Grundstücks-
anlage in Eberfingen
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
Objekt- und Lagebeschreibung	6 – 7
Grundriss	8
Bilder	9 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGB's	22 – 23



HIGHLIGHTS



Einzigartiges Zweifamilienhaus mit 40 m² Einlieger- oder Ferienwohnung zum flexiblen Nutzen



Hochwertiger regelmäßiger Ausbau der Innen- und Außenflächen sorgen für ein modernes Erscheinungsbild



Beeindruckendes Grundstücksensemble aus 3 Flurstücken sorgt für einen grenzenlosen Freizeitwert auf über 7.660 m²



Ordentlicher energetischer Zustand des Objektes durch moderne Heizanlage sowie doppelt verglaste Holz- und Kunststofffenster aus den Jahren 1995 und 2010/11 sowie 2020 und 2024



Idyllische Landschaft und eine erholsame Atmosphäre in ruhiger und naturnaher Lage in Eberfingen



Ideal für Selbstnutzer oder als Mehrgenerationenhaus durch gute Aufteilung der Privatflächen sowie Refinanzierungsoption durch Ferienvermietung



Attraktive Nähe zur schweizer Grenze; Flughafen Zürich ist in ca. 50 Minuten erreichbar



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Massiv erbautes **Familienanwesen** mit Vollunterkellerung auf einem traumhaften **Grundstück von ca. 7.660 m²** verteilt auf 3 Flurstücke



Wohnfläche von **ca. 330 m²** verteilt auf 9,5 Zimmer über 2 Stockwerke mit zusätzlicher **Nutzfläche** von **ca. 108 m²**



Grenzenloser Freizeitwert durch **großzügige Gartenanlage** mit mehreren **Terrassenflächen**, **Poolanlage mit Luft-Wasser-Wärmepumpe**, Grillplatz und privatem Waldstück



1 PKW-Doppelgarage, eine Einzelgarage, 2 PKW-Carportplätze sowie mehrere Stellplätze auf den Hofplätzen vorhanden



Haustechnik basierend auf einer **Pelletzentralheizung aus 2023** ausgeführt mit Radiatoren in den Räumen sowie einer **15 KW PV-Anlage mit Heizdraht** und einem unterstützendem Kachelofen im EG und OG



Kaufpreis: 1.398.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Exklusives Wohnanwesen mit außergewöhnlichem Grundstück in Stühlingen-Eberfingen

Das zum Verkauf stehende hochwertige Anwesen befindet sich in Stühlingen, Ortsteil Eberfingen, und vereint auf eindrucksvolle Weise großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattung und außergewöhnliche Grundstücksverhältnisse. Auf insgesamt drei Flurstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 7.660 m² eröffnet sich eine Immobilie, die in dieser Form nur äußerst selten am regionalen Immobilienmarkt anzutreffen ist. Die ruhige Wohnlage in Verbindung mit der Nähe zur Schweizer Grenze schafft ideale Voraussetzungen für Familien, Mehrgenerationenhaushalte oder Käufer mit dem Wunsch nach einem exklusiven Lebensmittelpunkt.

Das ursprünglich im Jahr 1976 errichtete Zweifamilienhaus wurde im Jahr 1997 umfassend kernsaniert und seitdem kontinuierlich modernisiert und gepflegt. Mit einer Gesamtwohnfläche von rund 370 m², bestehend aus zwei großzügigen Wohneinheiten mit insgesamt ca. 330 m² sowie einer zusätzlichen Ferienwohnung beziehungsweise einem Hobbyraum mit ca. 40 m², bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Platz für unterschiedlichste Nutzungskonzepte. Ob großzügiges Wohnen mit mehreren Generationen, Kombination aus Eigennutzung und Vermietung oder Wohnen und Arbeiten unter einem Dach – die Möglichkeiten sind nahezu grenzenlos.

Bereits bei der Anfahrt vermittelt das Anwesen einen äußerst gepflegten Gesamteindruck. Großzügige Hofflächen, eine hochwertige Außenanlage sowie zahlreiche Stellplatzmöglichkeiten unterstreichen den repräsentativen Charakter der Immobilie. Die Hauptwohnung überzeugt durch weitläufige Wohnbereiche, eine hochwertige Ausstattung und ein offenes Raumgefühl. Große Fensterflächen schaffen helle Wohnräume und eröffnen schöne Blickbeziehungen in die gepflegte Gartenanlage. Ein Kachelofen im Erdgeschoss sorgt zusätzlich für eine behagliche Wohnatmosphäre und verleiht den Wohnräumen einen besonderen Charme.

Ein besonderes Highlight stellt die exklusive Garten- und Poollandschaft dar, die dem Anwesen den Charakter eines privaten Ferienresorts verleiht. Der fest eingebaute Swimmingpool mit integrierter Gegenstromanlage, Whirlpoolfunktion im Einstiegsbereich sowie einer eigenen Luft-/Wärmepumpe bietet höchsten Freizeit- und Erholungswert. Großzügige Terrassen- und Liegebereiche sowie die harmonisch gestaltete Gartenanlage schaffen ein außergewöhnliches Ambiente, das zum Entspannen und Genießen einlädt.



Die Ausstattung des Anwesens wird den hohen Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht. Die Beheizung erfolgt über eine neuwertige Pelletzentralheizung aus dem Jahr 2023. Ergänzt wird das energetische Konzept durch eine leistungsstarke Photovoltaikanlage mit rund 16,38 kWp sowie einem Batteriespeicher mit ca. 13 kWh. Die erzeugte Energie unterstützt unter anderem die Wärmeversorgung über einen Heizstab und verbessert die Wirtschaftlichkeit der Immobilie nachhaltig. Die Wohnbereiche verfügen überwiegend über eine komfortable Fußbodenheizung. Zweifach verglaste Holz- und Kunststofffenster aus den Jahren 1995, 2010 und 2011 sorgen für einen soliden energetischen Standard.

Unser Fazit: Dieses außergewöhnliche Anwesen verbindet großzügige Wohnflächen, hochwertige Modernisierungen und eine exklusive Außenanlage zu einem Gesamtpaket, das in der Region nur selten angeboten wird. Die Kombination aus zwei Wohneinheiten, separater Ferienwohnung, beeindruckender Poollandschaft und einem überdurchschnittlich großen Grundstück mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten eröffnet zahlreiche Perspektiven für anspruchsvolle Käufer. Ob als repräsentativer Familiensitz, Mehrgenerationenhaus oder Wohnanwesen mit zusätzlichem Vermietungspotenzial – diese Immobilie überzeugt durch ihre außergewöhnliche Qualität, ihre vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und ihren hohen Freizeit- und Erholungswert.



LAGE

BESCHREIBUNG

Eberfingen – Die attraktive Gemeinde am Hochrhein

Eberfingen ist ein idyllischer Ortsteil der Stadt Stühlingen im Landkreis Waldshut und liegt eingebettet in die reizvolle Landschaft des südlichen Schwarzwaldes. Die ruhige und naturnahe Umgebung mit weitläufigen Wiesen, Wäldern und Feldern bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität und ist ideal für alle, die Erholung und Natur schätzen.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich im nahegelegenen Stühlingen und sind in wenigen Fahrminuten erreichbar. Die grenznahe Lage zur Schweiz macht den Standort zudem besonders attraktiv für Berufspendler. Die abwechslungsreiche Landschaft rund um Eberfingen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung. Wander- und Radwege sowie die Nähe zur bekannten Wutachschlucht laden zu vielfältigen Aktivitäten in der Natur ein. Gleichzeitig sorgen die gute Verkehrsanbindung und die kurzen Wege in die umliegenden Städte für eine hohe Alltagstauglichkeit. Bahnsteig direkt vor dem Gebäude zusätzlich zur Verfügung.



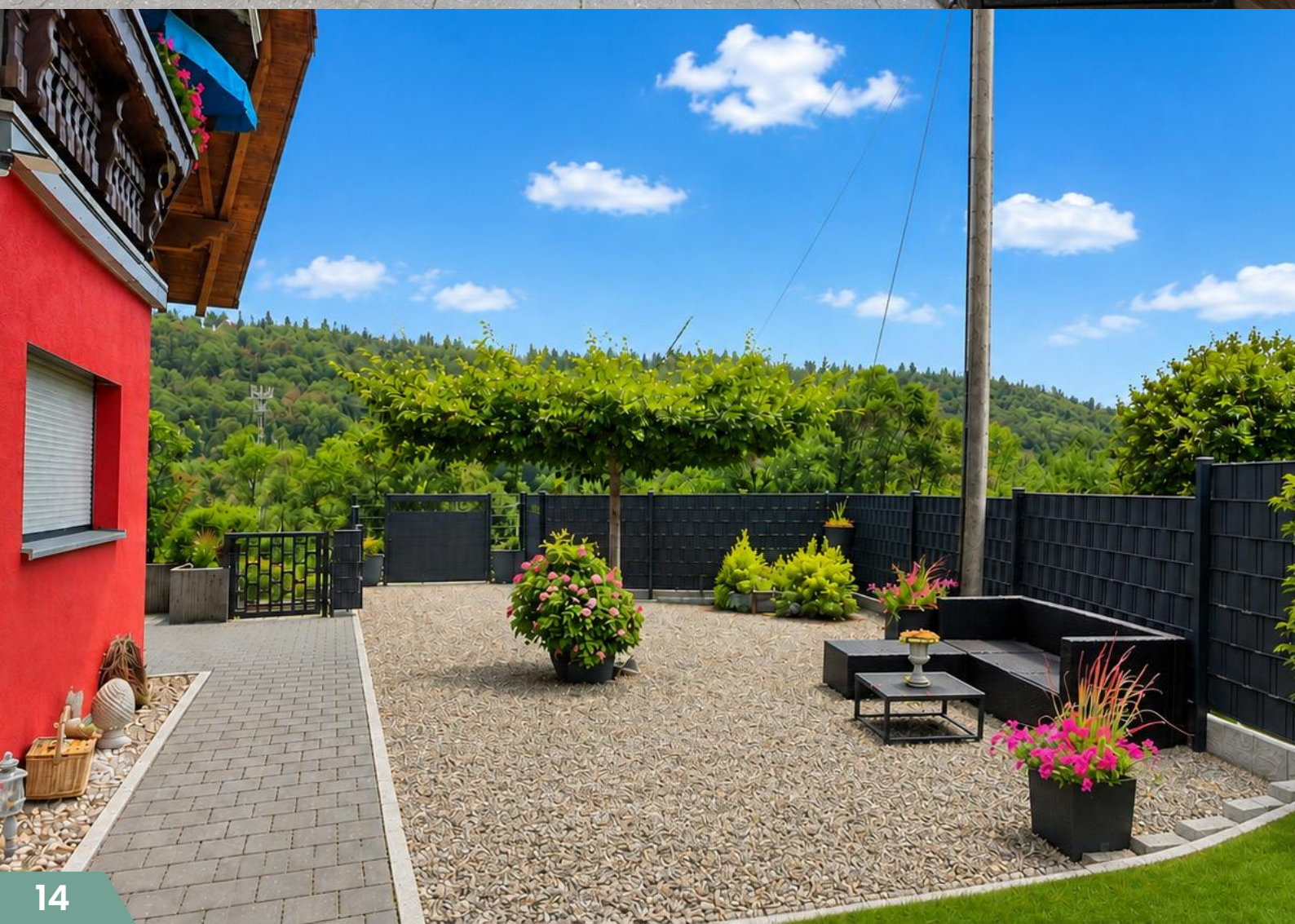
























 Allgemeine Angaben	
Objektart	Zweifamilienhaus
Baujahr	1976
Wohnfläche	330 m²
Anzahl Einheiten	2
Geschosse / Etage	2
Grundstücksfläche	7.660 m²

 Bauart und Bauweise	
Dachform / Eindeckung	Satteldach
Bauart	Massiv
Dämmung	-
Keller	voll unterkellert
Barrierefreiheit	Nein
Aufzug	Nein

 Haustechnik	
Heizung	Pellet-Zentralheizung
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	16 kWp mit Heizdraht
Thermische Solaranlage	-

 Energie und Internet	
Energieeffizienzklasse	G
Endenergiebedarf	216,32 kWh/m²*a
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet	DSL
-	-

 Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen	
Miteigentumsanteile	-
Hausgeld mntl.	-
Rücklagenstand aktuell	-
IST - Mieteinnahmen	-
SOLL - Mieteinnahmen	-
Leerstand	aktuell Eigengenutzt

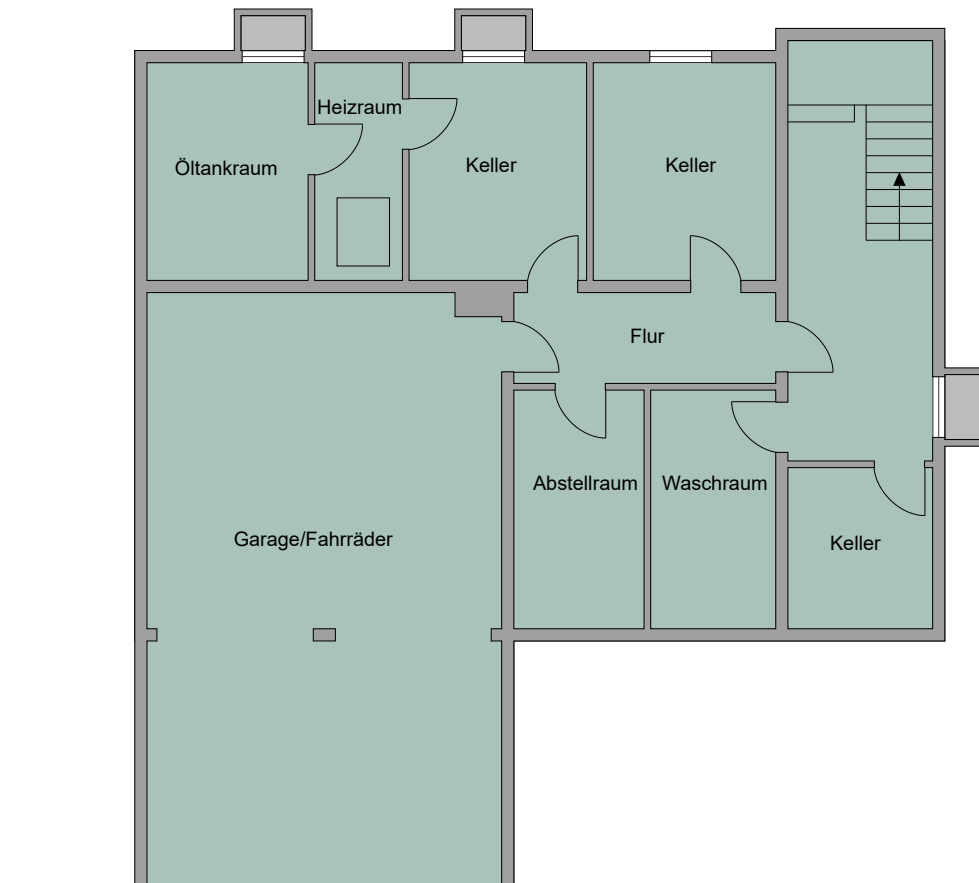
 Sanierungszustand	
Letzte Sanierung	Heizung 2023
Dach	2023 teilsaniert
Fenster	1995; 2010/11/20/24
Heizung	2023
Sanitär	modernisiert
Fassade	1997

 Baurechtliches	
Bebauungsplan	-
Dienstbarkeiten	vorhanden, siehe Grundbuch
Baulasten	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet

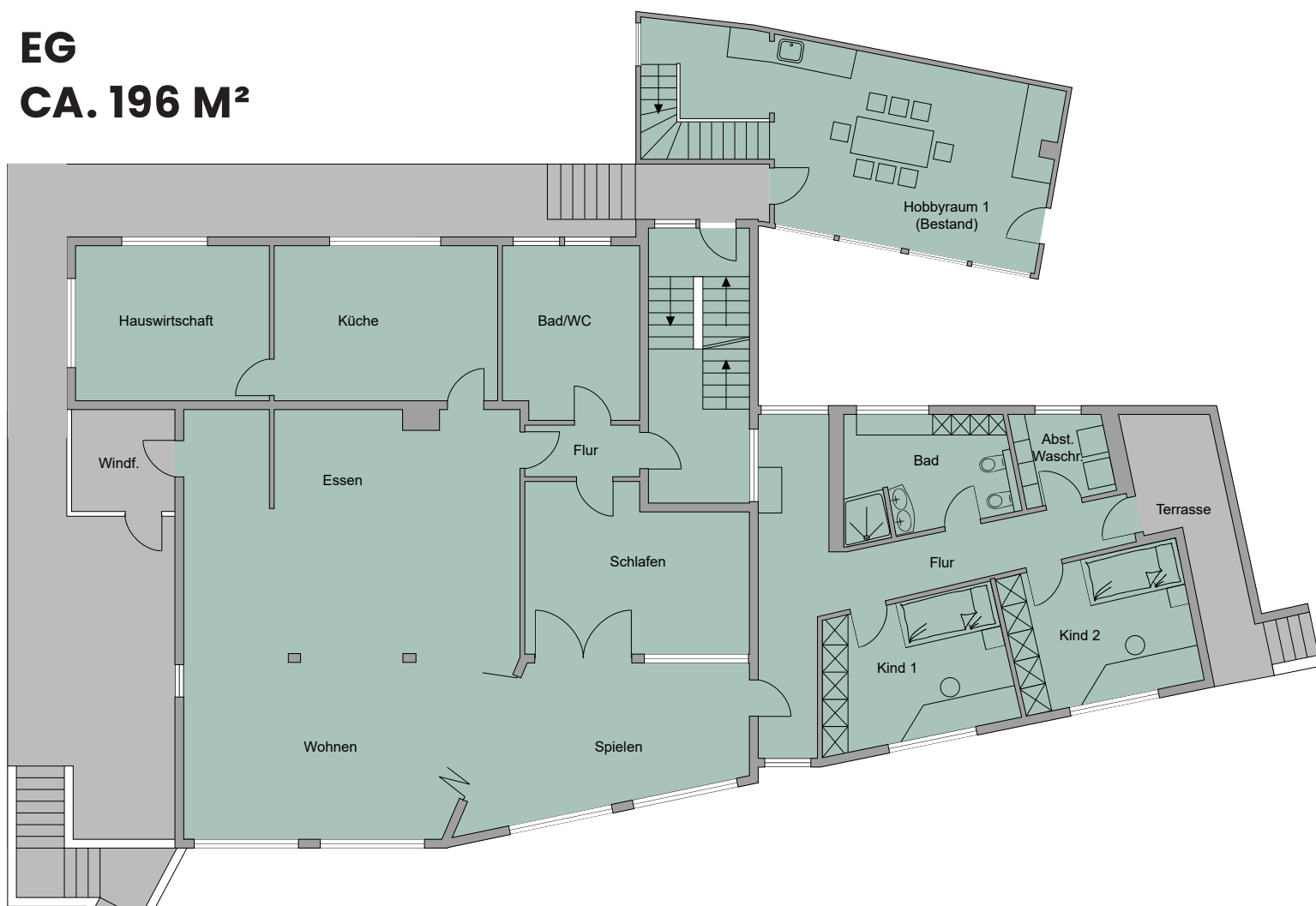
 Sonstiges	
Wege- / Überfahrtsrechte	-
Altlasten	-
Frei ab	Absprache
-	-
-	-
-	-

GRUNDRISSSE

UG
CA. 116 M²



EG
CA. 196 M²



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

DG
CA. 110 M²



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.

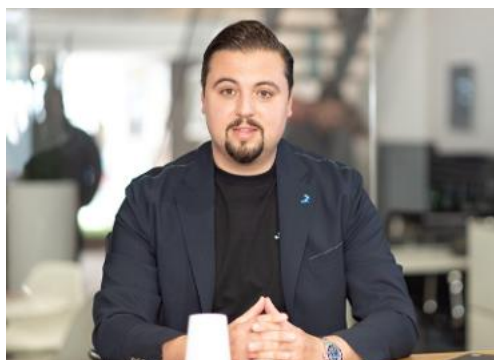


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



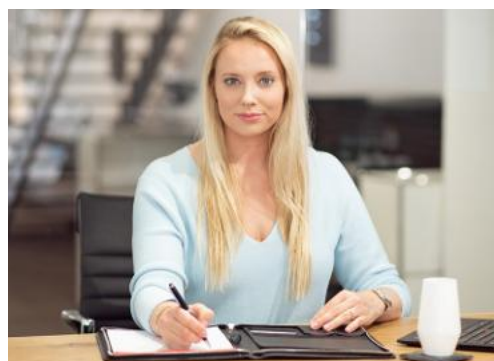
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



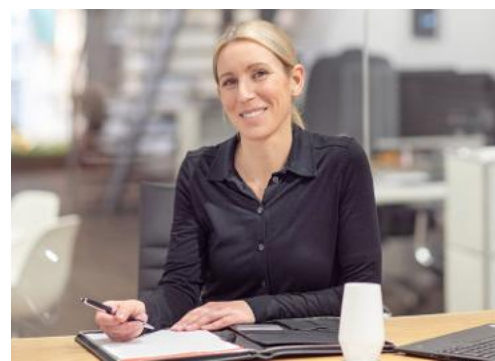
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



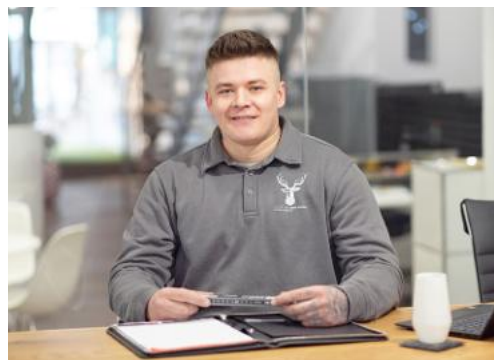
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



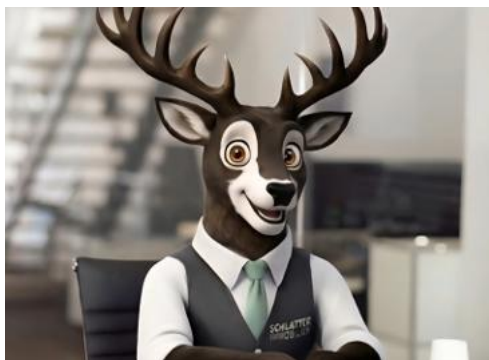
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



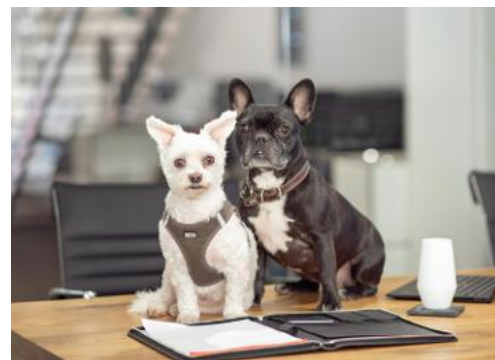
WOLCIECH KACZMARCZYK

LEITUNG HAUSWARTUNG



KARL

DIGITALER IMMOBILIEN-ASSISTENT



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



NUR BEI UNS



KARL – der digitale
Immobilien Assistent

