

Eigentumswohnung zu verkaufen



Einzigartige Eigentumswoh-
nung mit großzügigem Grund-
stück und einzigartiger Pool-
anlage in Dangstetten



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

#dienitdemHirsch



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
Lagebeschreibung	7
Bilder	8 – 16
Immobilien Datenblatt / Grundrisse	17 – 19
Was wir Ihnen bieten	20 – 21
Über uns / AGBs	22 – 23



HIGHLIGHTS



Gepflegte Wohnung in ruhigem
3-Familienhaus in zentraler Lage



Eine clevere Grundrissgestaltung führt
zu einem offenen Wohngefühl über 4
Zimmer



Das Objekt befindet sich in einem
gepflegten Zustand, ideal für eine
zukunftsorientierte Entwicklung



2 Kellerräume sorgen für ein angenehmes
Nutzflächenangebot



Gute Parkplatzsituation durch eine PKW-
Doppelgarage sowie großen Hofplatz



Freundliches Familienumfeld in attraktiver,
zentraler Lage von Dangstetten



Attraktive Lage in Dangstetten in
unmittelbarer Nähe zur schweizer Grenze



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das Wichtigste auf einen Blick.



Eigentumswohnung in einem massiv erbauten **3-Familienhaus** mit ca. 1.500 m² Grundstück



Die Wohnfläche beträgt **ca. 113 m²** und verteilt sich auf **4 Zimmer, Küche, Bad, WC** sowie einen **Balkon mit Blick ins Grüne**



Heizkonzept basierend auf einer **Gaszentralheizung mit Radiatoren** aus 2019; **zweifach verglaste Kunststofffenster** verbaut; **Großzügiges Nutzflächenangebot** durch 2 Kellerräume sowie Gartenhaus



PKW-Doppelgarage sorgt für ausreichend Parkmöglichkeiten



Einzigartiges Grundstück mit ca. 1.500 m² Fläche sowie **traumhafter Garten- und Poolanlage**



Kaufpreis: 349.000 €

Courtage: 3.57 % inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Außergewöhnliche Eigentumswohnung mit exklusiver Garten- und Poolanlage in Dangstetten zu verkaufen.

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines gepflegten Dreifamilienhauses in Dangstetten und überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage sowie ein außergewöhnliches Grundstückskonzept. Mit einer Wohnfläche von ca. 113 m² und einem zur Wohnung gehörenden Grundstück von rund 1.500 m² bietet diese Immobilie eine seltene Kombination aus komfortablem Wohnen und exklusivem Freizeitwert.

Das Wohnhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand und vermittelt bereits beim Betreten einen hochwertigen Eindruck. Die großzügige Wohnfläche verteilt sich auf insgesamt vier Zimmer und überzeugt durch eine praktische Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Wohnbereichen. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare oder Familien, die ein großzügiges Zuhause mit außergewöhnlichen Außenflächen suchen. Besonders hervorzuheben ist das weitläufige Grundstück, das dieser Wohnung exklusiv zugeordnet ist. Hier erwartet die neuen Eigentümer eine liebevoll gestaltete Gartenanlage mit einem hohen Maß an Privatsphäre und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Das Herzstück bildet die außergewöhnlich hochwertige Poolanlage, die gemeinsam mit einer Gartendusche und einem stilvoll verschatteten Freisitz ein einzigartiges Ambiente für entspannte Sommertage schafft.

Ergänzt wird der Außenbereich durch ein großzügiges Gartenhaus mit integrierter Outdoorküche. Dieser Bereich bietet ideale Voraussetzungen für gesellige Abende mit Familie und Freunden und erweitert den Wohnraum in den Sommermonaten auf besonders attraktive Weise. Die Kombination aus großzügiger Grünfläche, hochwertiger Ausstattung und gepflegter Gestaltung verleiht der Immobilie einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung auf einem guten Stand. Die Beheizung erfolgt über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2019, die Wärmeverteilung erfolgt über Heizkörper. Doppelt verglaste Kunststofffenster sorgen für eine solide Gebäudehülle. Eine Solaranlage aus dem Jahr 2014 unterstützt die Warmwasseraufbereitung und dient zusätzlich der Beheizung der Poolanlage.

Die ruhige Wohnlage in Dangstetten verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Städte sowie der nahegelegenen Schweizer Grenze. Dadurch eignet sich die Immobilie gleichermaßen für Eigennutzer und Berufspendler.

Unser Fazit:

Diese außergewöhnliche Eigentumswohnung bietet weit mehr als klassischen Wohnraum. Das großzügige Grundstück mit exklusiver Poolanlage, hochwertigem Gartenhaus samt Outdoorküche und liebevoll angelegten Außenbereichen schafft eine Wohnqualität, die in dieser Form nur selten zu finden ist. In Verbindung mit dem sehr gepflegten Gesamtzustand und der modernen Haustechnik entsteht eine Immobilie mit besonderem Charakter, die Wohnen, Erholung und Lebensqualität auf eindrucksvolle Weise miteinander verbindet.



LAGE

BESCHREIBUNG

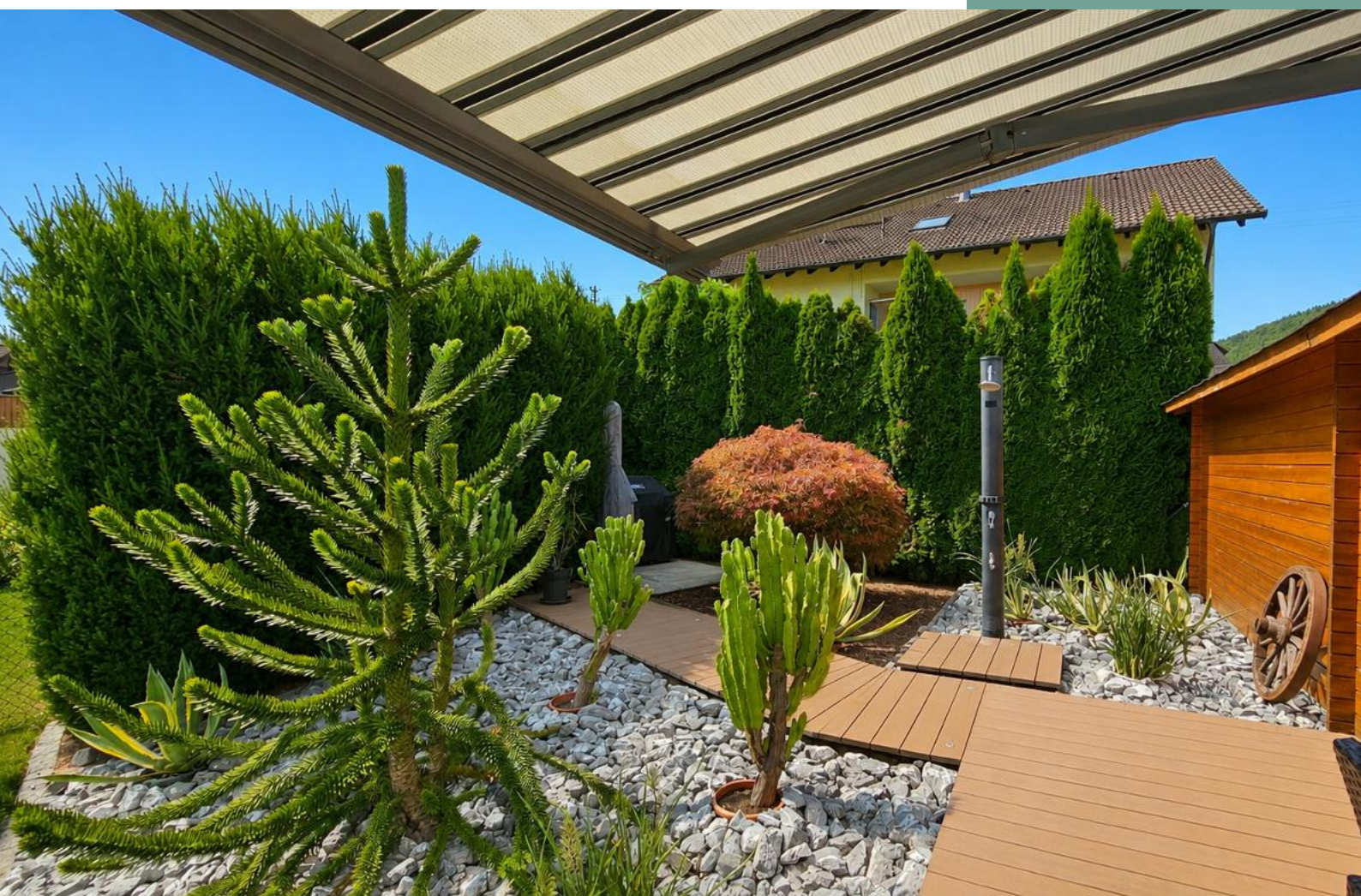
Dangstetten – sonniger Kleinort am Hochrhein

Dangstetten ist ein beliebter Ortsteil der Gemeinde Küssaberg im Landkreis Waldshut und überzeugt durch seine ruhige Wohnlage sowie die unmittelbare Nähe zur Schweizer Grenze. Die attraktive Lage am Hochrhein verbindet naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsstandorte.

Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen sowie in den nahegelegenen Städten Waldshut-Tiengen und Bad Zurzach. Die grenznahe Lage macht den Standort insbesondere für Berufspendler äußerst attraktiv.

Die Umgebung zeichnet sich durch einen hohen Freizeit- und Erholungswert aus. Der nahegelegene Hochrhein, weitläufige Rad- und Wanderwege sowie die reizvolle Landschaft des Küssabergs bieten vielfältige Möglichkeiten für Sport, Erholung und Naturerlebnisse. Auch der Südschwarzwald ist in kurzer Zeit erreichbar und erweitert das Freizeitangebot zusätzlich.

Dangstetten vereint eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer guten Infrastruktur, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und der Nähe zur Schweiz und zählt damit zu den gefragten Wohnstandorten der Hochrheinregion.





















SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS



OG – CA. 113 M²



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

IMMOBILIEN DATENBLATT

Das Wichtigste auf einen Blick



Allgemeine Angaben

Objektart	Eigentumswohnung
Baujahr	1976
Wohnfläche	113 m²
Anzahl Einheiten	3
Geschosse / Etage	1. OG
Grundstücksfläche	1.500 m²



Bauart und Bauweise

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



Haustechnik

Heizung	Gas-zentral
Lüftung / Klimatisierung	-
Warmwasser	zentral + Solar
Strom- / Wasserleitungen	-
PV - Anlage	-
Thermische Solaranlage	vorhanden aus 2014



Energie und Internet

Energieeffizienzklasse	wird nachgereicht
Endenergiebedarf	wird nachgereicht
Endenergieverbrauch	-
Baujahr Elektro	-
Internet	DSL
-	-



Eigentumsverhältnisse & Mieteinnahmen

Miteigentumsanteile	409/1.000
Hausgeld mntl.	wird nachgereicht
Rücklagenstand aktuell	ca. 12.000
IST - Mieteinnahmen	n. R.
SOLL - Mieteinnahmen	n. R.
Leerstand	aktuell Eigengenutzt



Sanierungszustand

Letzte Sanierung	Heizung 2019
Dach	analog Baujahr
Fenster	Kunststoff aus 2009
Heizung	2019
Sanitär	modernisiert
Fassade	analog Baujahr



Baurechtliches

Bebauungsplan	n. R.
Dienstbarkeiten	n. R.
Baulasten	n. R.
Denkmalschutz	keiner
Gebietsart	Wohngebiet
Flurstücke	711; 711/2



Sonstiges

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

- : Keine Information n. r. : nicht relevant

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.

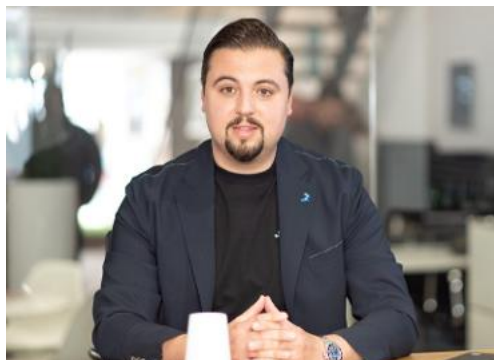


Projektentwicklung und Bauprojektmanagement

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.



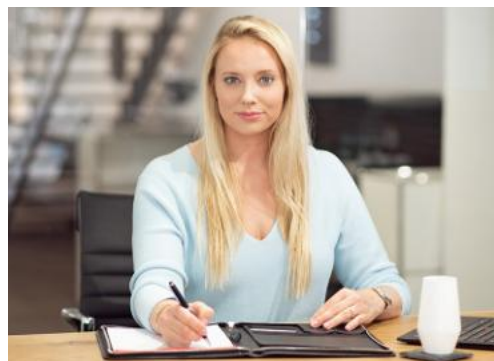
DAVIDE ROSATO

GESCHÄFTSFÜHRER VILLINGEN



STEFAN HAUSER

GESCHÄFTSFÜHRER



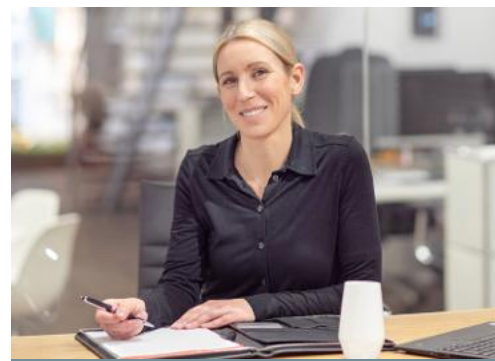
SARAH SCHLATTER

INTERIOR DESIGN



LEON KESSLER

IMMOBILIENMAKLER



MELANIE WIDMER

VERWALTUNG & VERTRIEB



NICLAS FURGER

VERKAUF & IMMOBILIENVERWALTUNG



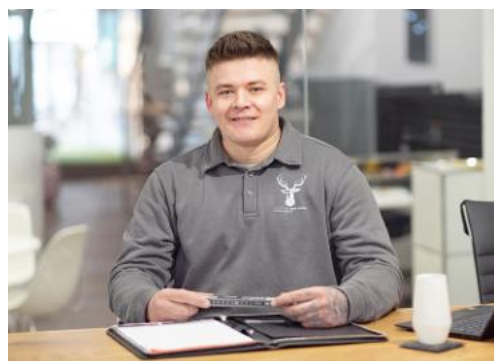
SARA WIECZOREK

UNTERHALTSREINIGUNG & HAUSWARTUNG



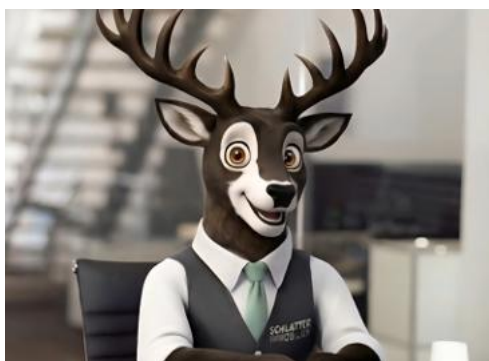
JAROSLAW TUREK

LEITUNG SANIERUNG UND RENOVATION



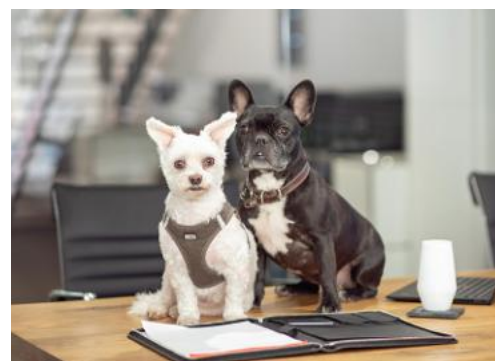
WOLCIECH KACZMARCZYK

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

