

Bauernhof zu verkaufen



Einzigartiger
Schwarzwald Bauernhof
mit großem Grundstück
in Dogern 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
<hr/>	
Objektbeschreibung	6
<hr/>	
Objekt & Lagebeschreibung	7
<hr/>	
Bilder	8 - 13
<hr/>	
Grundrisse & Immobiliendatenblatt	14 - 15
<hr/>	
Was wir Ihnen bieten	16 - 17
<hr/>	
Über uns / AGB's	18 - 19
<hr/>	



HIGHLIGHTS

- ✓ **Typisches Schwarzwald Bauernhaus mit viel Platz zur persönlichen Entfaltung**
- ✓ **Zahlreiche Räume sorgen für individuelle Nutzungsmöglichkeiten; Mehrere Anbauten bieten viel Potenzial für den weiteren Ausbau**
- ✓ **Die naturbelassene Materialisierung der Oberflächen verstärkt die charakteristische Schwarzwaldarchitektur**
- ✓ **Großzügiges Grundstück mit einem atemberaubenden Freizeitwert und toller Gestaltungsmöglichkeit des Gartens**
- ✓ **Der kleine Bachlauf an der Grundstücksgrenze rundet die Idylle perfekt ab**
- ✓ **Nah am Ortskern gelegen, sind alle wesentlichen Einrichtungen wie Bahnhof, Supermärkte, Schulen etc. gut zu Fuß zu erreichen**
- ✓ **Hervorragende Lage sowohl für Naturliebhaber als auch für Begeisterte des Wandersports**
- ✓ **Die grenznahe Lage sowie die Nähe zum zukünftigen Kreisklinikum in Albrück sorgen für ideale Teilzeitvermietungen**



SCHLATTER IMMOBILIEN
SPÜRBAR ANDERS

KEY FACTS

Das wichtigste auf einen Blick.



Traumhaftes Bauernhaus in typischer Bauweise der Region; Wohnung in **Massiv- und Holzbauweise** mit einer Grundstücksfläche von gesamt ca. **2.392 m²**



Gesamtwohnfläche von ca. **307 m²** verteilt auf **3 Stockwerke**



Beheizung der Wohnflächen erfolgt über **2 Kachelöfen** Ökonomieteil ist unbeheizt



Traumhafte **Grundstücksfläche**: mit sehr hohem Freizeitwert und Gestaltungsfreiraum für ungeahnte Möglichkeiten



Ausreichend **Parkmöglichkeiten** durch **Stellplätze** und **Doppel-Garage** mit fernbedienbaren Schwenktoren



Kaufpreis: 595.000 €

Courtage: 3.57% inkl. gesetzl. MwSt.

OBJEKT

BESCHREIBUNG

Typischer Schwarzwald Bauernhof mit einzigartigen Nebengebäuden in Dogern

Das Gebäude ist ein typischer Schwarzwaldhof mit Wohn- und Wirtschaftsteil, Stallungen, Heustock und verschiedenen Lagerflächen und 2 Außenkellern. Das genaue Baujahr des Hauptgebäudes ist nicht bekannt, jedoch schätzt das Landesamt für Denkmalschutz, dass es aus dem 18. bis zur ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts stammt.

Der Wohnteil wurde massiv gebaut und besteht im Erdgeschoss aus einer Küche, einem Wohnzimmer, einem Schlafzimmer und einem Badezimmer mit WC. Im Wohnzimmer befindet sich ein traditioneller Kachelofen mit angebauter „Chunsch“. Darüber hinaus gibt es zwei Außenkeller, von denen einer einen direkten Zugang zur Küche hat und der andere ein gemauertes Gewölbe besitzt. Das Obergeschoss verfügt über eine geräumige Küche, ein gemütliches Wohnzimmer, ein Schlafzimmer sowie fünf weitere Räume und eine ehemalige Räucherammer. Diese bieten einen herrlichen Blick auf die umliegende Landschaft und laden zum Verweilen ein.

Wie es für den Schwarzwald typisch ist, gibt es auf derselben Ebene Laubengänge an der nördlichen Hausseite, die auch durch eine Außentreppe zugänglich sind. Einer davon wird als Feuerholzlager genutzt, um den Wohnteil mit Holz zu beheizen. Der andere Kamin ist seit längerem stillgelegt.

Der Ökonomieteil besteht aus massiv gebauten Stallungen mit einer Fuhrküche sowie einem Werkstauraum mit einem stillgelegten Kachelofen und erstreckt sich über drei Ebenen. Tenne und Schuppen wurden in typischer Holzbauweise errichtet und bestehen aus bis zu drei Etagen. Diese Bauweise ist typisch für die Region im Südschwarzwald und vermittelt einen unvergleichlichen Charme.

In den 1960er Jahren wurde auf der Nordwestseite der Ökonomieteil um Stall- und Lagerflächen erweitert, wobei drei Ebenen hinzugefügt wurden. Das Erdgeschoss ist massiv ausgeführt, während das Dachgeschoss in Holzbauweise errichtet wurde. Der Höhereich ist bis zur Hauptstraße mit Verbundsteinen ausgelegt und wird über eine Rinne mit Bodenablauf entwässert. Auf der Süd-Westgrenze des Areals befindet sich eine Doppelgarage mit Satteldach die mit fernbedienbaren Schwenktoren ausgestattet ist.

Der ehemalige Ökonomieteil des Hauses bietet viel Platz für die Lagerung von Stückholz und Gartengeräten. Auch ein großer Vorräum unweit der Küche ist vorhanden und bietet ausreichend Stauraum für Lebensmittel und Vorräte.



OBJEKT

BESCHREIBUNG

Dieses ehemalige Bauernhaus ist eine einzigartige Gelegenheit, eine Immobilie mit Charakter und Geschichte zu erwerben. Eine genaue Aufstellung der schützenswerten Elemente erfolgt durch einen Abgeordneten der Denkmalschutzbehörde bei Umbauplanung. Das Haus bietet viel Platz, um individuelle Wohnräume zu verwirklichen und ein Leben inmitten der wunderschönen Landschaft zu führen. Erleben Sie den Charme vergangener Zeiten und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Immobilie verzaubern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin mit uns!

Unser Fazit bei diesem Objekt: Eine seltene Gelegenheit in toller Lage inmitten des Südschwarzwaldes eigene Träume zu verwirklichen. Hier erhält der neue Eigentümer eine außergewöhnliche Immobilie mit vielen Möglichkeiten. Ob eigengenutzt oder vermietet – die Möglichkeiten sind grenzenlos.

LAGE

BESCHREIBUNG

Dogern - Die attraktive Gemeinde am Hochrhein

Die Gemeinde Dogern mit seinen 2.300 Einwohnern liegt im Landkreis Waldshut zwischen Bad Säckingen und Waldshut in Baden-Württemberg. Einkaufsmöglichkeiten, Apotheke, Arzt, Kindergarten sowie Grundschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der Bauernhof befindet sich im südöstlichen Teil, nahe des historischen Kerns der Gemeinde Dogern am Hochrhein. Zurückgesetzt von der Hauptstraße Nahverkehrsmittel wie Bus und Bahn bieten gute Verbindungsmöglichkeiten. Die Städte Basel und Zürich sind in ca. 45 - 60 Minuten erreichbar. Freiburg liegt ebenfalls nur ca. 60 Autominuten entfernt.







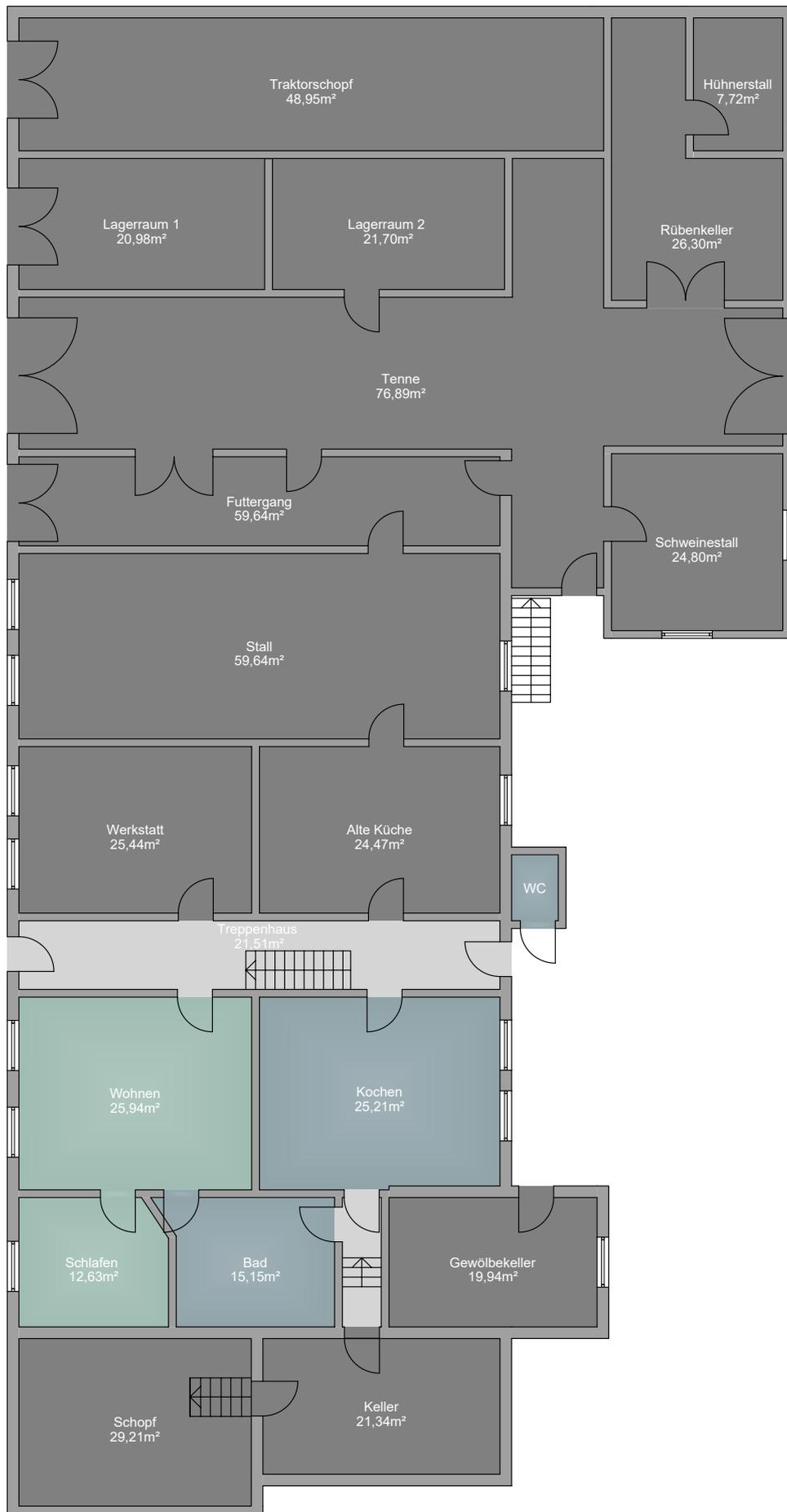




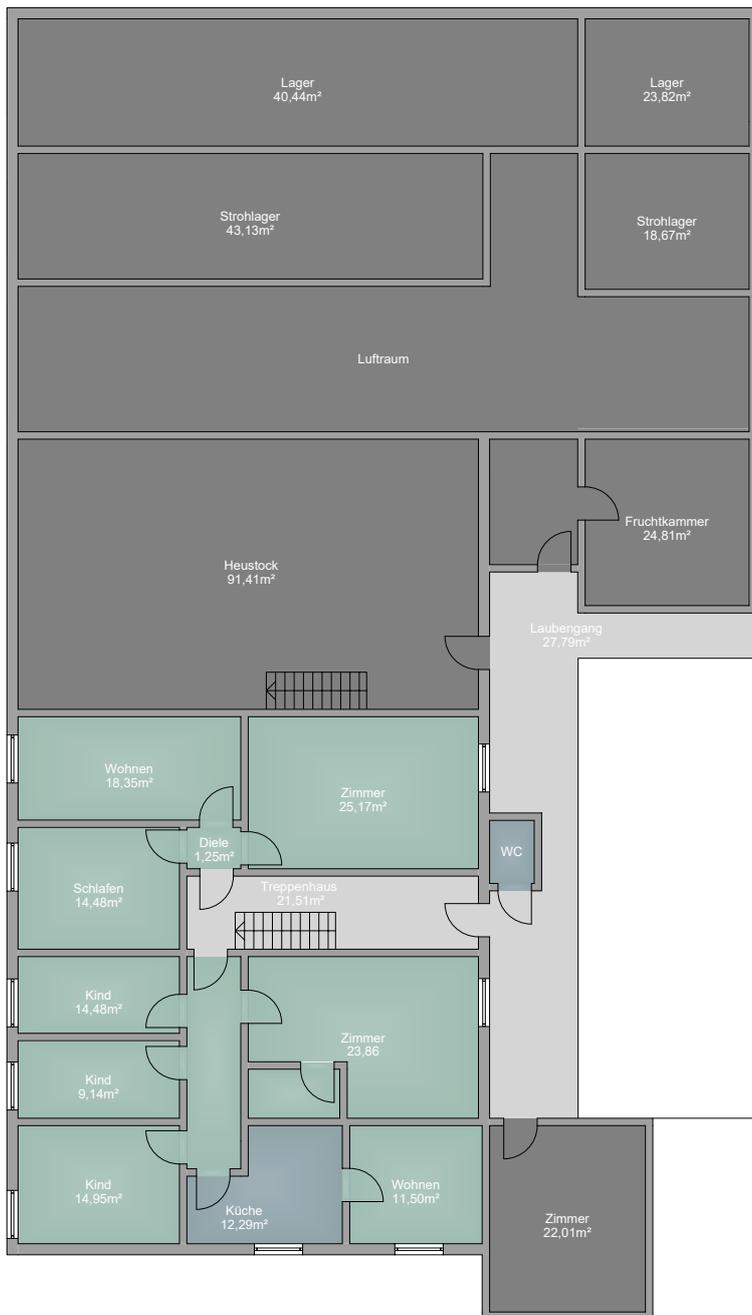




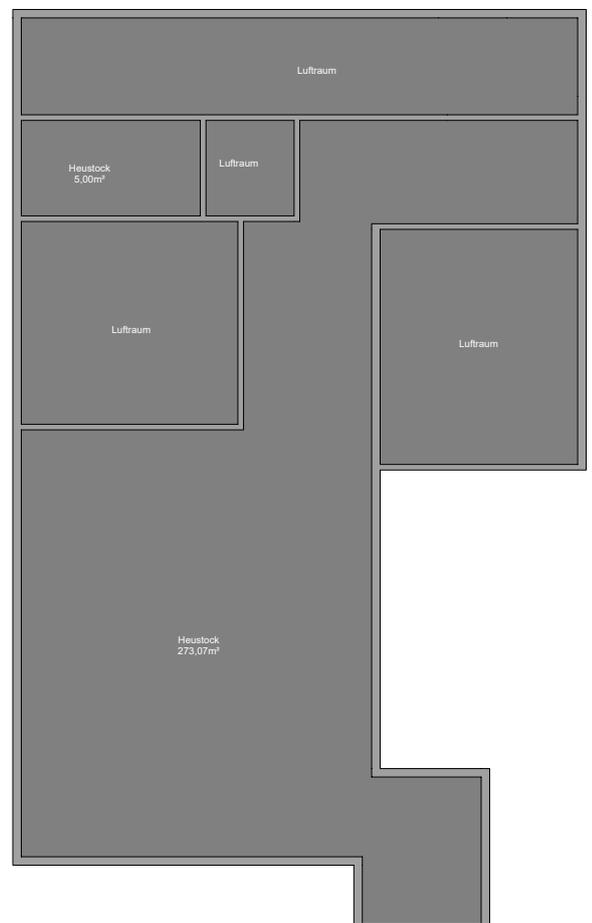
GRUNDRISS EG



GRUNDRISS OG



HEUSTOCK



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

LEITER VERTRIEB & FINANZIERUNG



LINA SAUER

IMMOBILIENVERWALTUNG & MARKETING



SARAH SCHLATTER

MARKETING & BACKOFFICE



BERNHARD KÜBLER

SENIOR PARTNER; DIPL.-BAUING.



LEON KESSLER

DUALER STUDENT CRES



HEIKE GÖRLICH

ADMINISTRATION & BACKOFFICE



YVONNE LOMASTRO

VERTRIEB UND FINANZIERUNG



LEONIE LORENZ

BACKOFFICE & MARKETING



MARTIN COUSY

LEITUNG HAUSWARTUNG



KAZIMIERZ MROCZKA

LEITUNG SANIERUNG & RENOVATION



RUBI & BELLA

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 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



Bickenstraße 7 - 78050 - Villingen
Kaiserstraße 60 - 79761 Waldshut



+49 (0) 7721 29 69 280
+49 (0) 7751 929 90 50



info@schlatter-immobilien.de
www.schlatter-immobilien.de



SCHLATTER IMMOBILIEN

SPÜRBAR ANDERS

