

Wutach

# Barrierefreier Neubau-Bungalow - über 70 % energieautark - Smart Home, PV & stilvolle Gartenanlage

Objektnummer: 25060011

Neuvorstellung



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 848 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Auf einen Blick

|              |             |
|--------------|-------------|
| Objektnummer | 25060011    |
| Wohnfläche   | ca. 176 m²  |
| Dachform     | Satteldach  |
| Zimmer       | 5           |
| Schlafzimmer | 3           |
| Badezimmer   | 1           |
| Baujahr      | 2022        |
| Stellplatz   | 2 x Carport |

|                       |                                                                           |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 795.000 EUR                                                               |
| Haustyp               | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | neuwertig                                                                 |
| Bauweise              | Massiv                                                                    |
| Ausstattung           | Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                              |

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom      | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Energieausweis gültig bis  | 10.04.2032 | Endenergiebedarf            | 19.90 kWh/m²a  |
| Befeuerung                 | Elektro    | Energie-Effizienzklasse     | A+             |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2022           |

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Ein erster Eindruck

Der im Jahr 2022 erbaute Smart Home Bungalow in Wutach vereint modernes Wohnen, energieeffiziente Haustechnik und durchdachtes Design auf höchstem Niveau. Die Architektur ist klar und zeitlos, die Raumaufteilung offen und komfortabel. Alles spielt sich auf einer Ebene ab – komplett ebenerdig und barrierefrei, mit breiten Türen und einer lichten Deckenhöhe von 2,70 Metern. So entsteht ein großzügiges Wohngefühl, das Leichtigkeit und Funktionalität perfekt verbindet.

Mit rund 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet das Haus viel Platz für unterschiedliche Lebenssituationen. Familien finden hier einen idealen Ort, um Wohnen, Arbeiten und Freizeit harmonisch zu verbinden, während Paare oder Senioren die komfortable Barrierefreiheit und den geringen Pflegeaufwand zu schätzen wissen. Große Fensterfronten schaffen helle, freundliche Räume und einen fließenden Übergang in den gepflegten Garten.

Das Energiekonzept ist zukunftsweisend: Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher, Wärmepumpe und Wallbox sorgen für mehr als 70 Prozent Energieautarkie. Die Betriebskosten für Strom, Heizung und Warmwasser liegen bei aktuell nur rund 200 Euro jährlich. Damit ist das Haus nahezu unabhängig von Energiepreisschwankungen – ein klarer Vorteil für nachhaltiges, kosteneffizientes Wohnen.

Auch technisch lässt das Objekt keine Wünsche offen. Das gesamte Haus ist als Smart Home ausgestattet. Rollläden, Beleuchtung, Klimaanlage, Bewässerung und Sicherheitskameras können bequem per App oder Sprachsteuerung bedient werden. Für eine behagliche Atmosphäre sorgt zusätzlich ein stilvoller Kachelofen, der natürliche Wärme und Gemütlichkeit verbreitet.

Ein besonderes Highlight ist der Glasfaseranschluss (bis FritzBox) mit High-Speed-Internet. Damit ist das Haus bestens auf die Anforderungen moderner Arbeits- und Lebenswelten vorbereitet – ideal für Homeoffice, Streaming oder digitales Lernen. Gerade für Berufstätige, die flexibel von zu Hause arbeiten möchten, bietet diese Immobilie die perfekte Kombination aus Ruhe, technischer Ausstattung und Erreichbarkeit. Besonders interessant ist sie daher auch für Käufer aus Städten wie Stuttgart, Freiburg, Zürich, Basel, Schaffhausen oder Konstanz, die den Wunsch nach einem modernen, naturnahen Lebensmittelpunkt mit optimaler digitaler Anbindung verbinden.

Weitere Ausstattungsmerkmale wie eine klimatisierte Speisekammer mit zusätzlicher Küchenzeile, das ausgeklügelte 2-Wassersystem mit Regenwassernutzung und die automatische Gartenbewässerung unterstreichen den hohen technischen Standard. Der Garten ist komplett angelegt, pflegeleicht gestaltet und wird von einem Husqvarna-Mähroboter gepflegt – Komfort, der Zeit und Aufwand spart.

Die ruhige Lage im Südschwarzwald auf rund 820 Metern Höhe bietet ein gesundes Klima, frische Luft und eine naturnahe Umgebung. Gleichzeitig sind Zürich, Basel, Schaffhausen, Freiburg und der Bodensee gut erreichbar. Damit verbindet der Standort ländliche Ruhe mit einer hervorragenden Anbindung an wirtschaftlich starke Regionen – besonders attraktiv für Grenzgänger, Expats und Ruheständler.

Ein neuwertiges, nachhaltiges Zuhause mit durchdachter Technik und Wohlfühlcharakter – bezugsfertig, wertbeständig und zukunftssicher. Perfekt für Familien, die modernes Wohnen mit Freiraum suchen, ebenso wie für Berufstätige im Homeoffice und für alle, die ihren Ruhestand komfortabel, energiesparend und stilvoll genießen möchten.

Für weitere Details stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Ihr VON POLL Immobilien Team

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Ausstattung und Details

- \* Baujahr 2022
  - \* ca. 176 m<sup>2</sup> Wohnfläche
  - \* barrierefrei, ebenerdig
  - \* massive Bauweise
  - \* Wärmepumpe mit Heiz- und Kühlfunktion
  - \* Photovoltaikanlage mit Speicher
  - \* ca. 70 % Energieautarkie
  - \* 3-fach Isolierverglasung
  - \* Einbauküche und klimatisierte Speisekammer
  - \* Glasfaser-Internet, ideal für Homeoffice
  - \* Kachelofen
  - \* Fußbodenheizung
  - \* gepflegte Gartenanlage
  - \* automatische Gartenbewässerung
  - \* Regenwassernutzung
  - \* Carport und Stellplätze
  - \* bezugsfertiger Zustand / bezugsfrei nach Vereinbarung
- Auf Anfrage erhalten Sie gerne einen virtuellen 360°-Rundgang durch das Haus.

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in ruhiger und sonniger Lage von Wutach, in der Panoramastraße 3, einem gewachsenen Wohngebiet mit gepflegten Einfamilienhäusern und großzügigen Grundstücken. Die Umgebung ist geprägt von Natur, Weitblick und einer angenehmen Nachbarschaft. Hier genießt man ländliche Ruhe, reine Luft und gleichzeitig eine gute infrastrukturelle Anbindung.

Wutach liegt im südlichen Schwarzwald auf rund 820 Metern Höhe, unweit der Wutachschlucht und in unmittelbarer Nähe zu den Regionen Bonndorf, Löffingen und Stühlingen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Schule und Kindergarten befinden sich in den umliegenden Ortschaften und sind in wenigen Minuten erreichbar.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Anbindung in verschiedene Richtungen:

- nach Donaueschingen ca. 20 Minuten
- nach Freiburg ca. 50 Minuten
- nach Villingen-Schwenningen ca. 35 Minuten
- zur Schweizer Grenze (z. B. Schaffhausen) ca. 30 Minuten
- nach Zürich oder Basel jeweils rund 60–70 Minuten

Über die Bundesstraßen B31 und B314 ist Wutach optimal in das regionale und überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich in Löffingen mit Anschluss Richtung Freiburg und Donaueschingen.

Die Lage spricht Menschen an, die naturnah wohnen und dennoch eine gute Erreichbarkeit der Städte im Dreiländereck Deutschland–Schweiz–Frankreich schätzen. Ob Familie, Berufstätige im Homeoffice oder Ruheständler – hier verbindet sich Lebensqualität mit moderner Infrastruktur und einem hohen Erholungswert.

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 10.4.2032.  
Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25060011 - 79879 Wutach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)