

Wutach

# Barrier-free new-build bungalow - over 70% energy self-sufficient - Smart Home, PV & stylish garden

Property ID: 25060011

Neuvorstellung

VON POLL  
IMMOBILIEN

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

PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 848 m<sup>2</sup>

Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## At a glance

Property ID	25060011	Purchase Price	795.000 EUR
Living Space	ca. 176 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Like new
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Equipment	Guest WC, Fireplace, Built-in kitchen
Bathrooms	1		
Year of construction	2022		
Type of parking	2 x Car port		

**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## Energy Data

Energy Source	Electricity	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	10.04.2032	Final Energy Demand	19.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Electric	Energy efficiency class	A+
		Year of construction according to energy certificate	2022

Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



Property ID: 25060011 - 79879 Wutach

## The property



**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## A first impression

Built in 2022, this smart home bungalow in Wutach combines modern living, energy-efficient building technology, and sophisticated design at the highest level. The architecture is clean and timeless, the layout open and comfortable. Everything is on one level – completely barrier-free, with wide doors and a ceiling height of 2.70 meters. This creates a spacious living experience that perfectly blends lightness and functionality. With approximately 176 m<sup>2</sup> of living space, the house offers ample room for various lifestyles. Families will find it an ideal place to harmoniously combine living, working, and leisure, while couples or seniors will appreciate the convenient accessibility and low maintenance requirements. Large windows create bright, welcoming rooms and a seamless transition to the well-maintained garden. The energy concept is future-proof: A photovoltaic system with battery storage, a heat pump, and a wallbox ensure more than 70 percent energy self-sufficiency. Operating costs for electricity, heating, and hot water are currently only around 200 euros per year. This makes the house virtually independent of energy price fluctuations – a clear advantage for sustainable, cost-efficient living. The property also leaves nothing to be desired in terms of technology. The entire house is equipped as a smart home. Blinds, lighting, air conditioning, irrigation, and security cameras can be conveniently controlled via app or voice command. A stylish tiled stove adds to the cozy atmosphere, radiating natural warmth and comfort. A particular highlight is the fiber optic connection (up to a Fritz!Box) with high-speed internet. This makes the house ideally suited to the demands of modern work and living environments – perfect for home office, streaming, or digital learning. Especially for professionals who want to work flexibly from home, this property offers the perfect combination of tranquility, state-of-the-art technology, and connectivity. It is therefore particularly attractive to buyers from cities such as Stuttgart, Freiburg, Zurich, Basel, Schaffhausen, or Konstanz who desire a modern, nature-oriented home with optimal digital connectivity. Further features such as an air-conditioned pantry with an additional kitchenette, the sophisticated dual-water system with rainwater harvesting, and automatic garden irrigation underscore the high technical standard. The garden is fully landscaped, low-maintenance, and cared for by a Husqvarna robotic lawnmower – a convenience that saves time and effort. The tranquil location in the southern Black Forest at an altitude of approximately 820 meters offers a healthy climate, fresh air, and a natural setting. At the same time, Zurich, Basel, Schaffhausen, Freiburg, and Lake Constance are easily accessible. This location thus combines rural tranquility with excellent connections to economically strong regions – particularly attractive for cross-border commuters, expats, and retirees. A nearly new, sustainable home with sophisticated technology and a feel-good atmosphere – move-in ready, retaining its value, and future-proof. Perfect for families seeking modern living with



VON POLL  
REAL ESTATE

ample space, as well as for professionals working from home and for anyone who wants to enjoy their retirement in comfort, energy efficiency, and style. We would be happy to provide you with further details. We look forward to hearing from you. Your VON POLL Real Estate Team

**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## Details of amenities

- \* 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.

**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## All about the location

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.

**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25060011 - 79879 Wutach**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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