

Wutach

Bungalow de nueva construcción sin barreras: más del 70 % de autosuficiencia energética: casa inteligente, sistema fotovoltaico y jardín con estilo.

Número de propiedad: 25060011

Neuvorstellung



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

PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 176 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 848 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## De un vistazo

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Número de propiedad  | 25060011             |
| Superficie habitable | ca. 176 m²           |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas    |
| Habitaciones         | 5                    |
| Dormitorios          | 3                    |
| Baños                | 1                    |
| Año de construcción  | 2022                 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Puerto de coches |

|                        |                                                                           |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra       | 795.000 EUR                                                               |
| Casa                   | Casa unifamiliar                                                          |
| Comisión               | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | como nuevo                                                                |
| Método de construcción | Sólido                                                                    |
| Características        | WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada                             |

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## Datos energéticos

|                                     |              |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Fuente de energía                   | Electricidad | Certificado energético                              | Certificado energético |
| Certificado energético válido hasta | 10.04.2032   | Demanda de energía final                            | 19.90 kWh/m²a          |
| Fuente de energía                   | Eléctrica    | Clase de eficiencia energética                      | A+                     |
|                                     |              | Año de construcción según el certificado energético | 2022                   |

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## La propiedad



Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## Una primera impresión

Construido en 2022, este bungalow inteligente en Wutach combina modernidad, tecnología de construcción de bajo consumo y un diseño sofisticado al más alto nivel. La arquitectura es limpia y atemporal, con una distribución abierta y confortable. Todo se encuentra en una sola planta, completamente sin barreras, con puertas anchas y una altura de techo de 2,70 metros. Esto crea una experiencia de vida espaciosa que combina a la perfección luminosidad y funcionalidad. Con aproximadamente 176 m² de espacio habitable, la casa ofrece amplio espacio para diversos estilos de vida. Las familias lo encontrarán ideal para combinar armoniosamente vida, trabajo y ocio, mientras que las parejas o personas mayores apreciarán la cómoda accesibilidad y el bajo mantenimiento. Los amplios ventanales crean habitaciones luminosas y acogedoras y una transición fluida hacia el cuidado jardín. El concepto energético está a prueba de futuro: un sistema fotovoltaico con almacenamiento de baterías, bomba de calor y wallbox garantiza más del 70 % de autosuficiencia energética. Los costes operativos de electricidad, calefacción y agua caliente rondan actualmente los 200 euros al año. Esto hace que la casa sea prácticamente independiente de las fluctuaciones del precio de la energía, una clara ventaja para una vida sostenible y rentable. La propiedad también satisface todas las necesidades tecnológicas. Toda la casa está equipada como una casa inteligente. Las persianas, la iluminación, el aire acondicionado, el riego y las cámaras de seguridad se pueden controlar cómodamente mediante una aplicación o comandos de voz. Una elegante estufa de azulejos contribuye a la atmósfera acogedora, irradiando calidez y confort naturales. Un punto a destacar es la conexión de fibra óptica (hasta una Fritz!Box) con internet de alta velocidad. Esto hace que la casa se adapte perfectamente a las exigencias de los entornos de trabajo y de vida modernos, perfecta para teletrabajo, streaming o aprendizaje digital. Especialmente para profesionales que desean teletrabajar con flexibilidad, esta propiedad ofrece la combinación perfecta de tranquilidad, tecnología de vanguardia y conectividad. Por lo tanto, resulta especialmente atractiva para compradores de ciudades como Stuttgart, Friburgo, Zúrich, Basilea, Schaffhausen o Constanza que buscan una vivienda moderna, en contacto con la naturaleza y con una conectividad digital óptima. Otras características, como una despensa climatizada con cocina americana adicional, el sofisticado sistema de doble agua con recogida de agua de lluvia y el riego automático del jardín, subrayan el alto nivel técnico. El jardín está completamente ajardinado, requiere poco mantenimiento y está cuidado por un robot cortacésped Husqvarna, una comodidad que ahorra tiempo y esfuerzo. Su tranquila ubicación en el sur de la Selva Negra, a una altitud aproximada de 820 metros, ofrece un clima saludable, aire fresco y un entorno natural. Además, se puede acceder fácilmente a Zúrich, Basilea, Schaffhausen, Friburgo y el lago de

Constanza. Esta ubicación combina la tranquilidad rural con excelentes conexiones con regiones económicamente pujantes, lo que resulta especialmente atractivo para quienes viajan diariamente al extranjero, expatriados y jubilados. Una vivienda sostenible prácticamente nueva, con tecnología sofisticada y un ambiente agradable, lista para entrar a vivir, que conserva su valor y está preparada para el futuro. Perfecta para familias que buscan una vida moderna con amplio espacio, así como para profesionales que teletrabajan y para cualquiera que desee disfrutar de su jubilación con comodidad, eficiencia energética y estilo. Con gusto le brindaremos más detalles. Esperamos su llamada. Su equipo inmobiliario de VON POLL.

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## Detalles de los servicios

- \* 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.

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## Otros datos

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.

Número de propiedad: 25060011 - 79879 Wutach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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