

Wutach

Akadálymentes új építésű bungaló - több mint 70%-ban energia-önellátó - Okosotthon, napelemek és stílusos kert

VP azonosító: 25060011

Neuvorstellung

www.von-poll.comVÉTELÁR: 795.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 176 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 848 m²

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Áttekintés

VP azonosító	25060011
Hasznos lakótér	ca. 176 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	2022
Parkolási lehetőségek	2 x Beálló

Vételár	795.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kandalló, Beépített konyha

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektromosság
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	10.04.2032
Energiaforrás	Elektromosság

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	19.90 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az ingatlan



VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Az első benyomás

A 2022-ben épült wutachi okosotthon-bungaló a modern életstílust, az energiahatékony épülettechnológiát és a kifinomult dizájnt ötvözi a legmagasabb szinten. Az építészet letisztult és idotlen, az elrendezés nyitott és kényelmes. Minden egy szinten található – teljesen akadálymentes, széles ajtókkal és 2,70 méteres belmagassággal. Ez tágas életteret teremt, amely tökéletesen ötvözi a világosságot és a funkcionalitást. A körülbelül 176 m²-es lakótérrel a ház bőséges teret kínál a különböző életstílusok számára. A családok ideális helyszínnek találják majd az élet, a munka és a szabadidő harmonikus összekapcsolására, míg a párok vagy az idősok értékelni fogják a kényelmes megközelíthetőséget és az alacsony karbantartási igényt. A nagy ablakok világos, barátságos helyiségeket hoznak létre, és zökkenőmentes átmenetet biztosítanak a gondozott kertbe. Az energiakoncepció jövőbiztos: Az akkumulátoros tárolóval ellátott fotovoltaikus rendszer, a hőszivattyú és a fali doboz több mint 70 százalékos energia-önellátást biztosít. Az áram, a fűtés és a melegvíz üzemeltetési költségei jelenleg mindössze évi 200 euró körül mozognak. Ezáltal a ház gyakorlatilag független az energiaárak ingadozásaitól – ami egyértelmű előny a fenntartható, költséghatékony élet szempontjából. Az ingatlan technológiai szempontból is kifogástalan. Az egész ház okosotthonként van felszerelve. A redonyok, a világítás, a légkondicionáló, az öntözés és a biztonsági kamerák kényelmesen vezérelhetők alkalmazáson vagy hangutasításokon keresztül. A stílusos cserépkályha hozzájárul a hangulatos hangulathoz, természetes melegséget és kényelmet sugározva. Különös előnye az optikai kábeles kapcsolat (akár egy Fritz!Box-ig) nagy sebességű internettel. Ezáltal a ház ideálisan megfelel a modern munka- és életkörülmények igényeinek – tökéletes otthoni irodához, streaminghez vagy digitális tanuláshoz. Különösen a rugalmasan otthonról dolgozni kívánó szakemberek számára kínálja ez az ingatlan a nyugalom, a legmodernebb technológia és a konnektivitás tökéletes kombinációját. Ezért különösen vonzó az olyan városokból származó vásárlók számára, mint Stuttgart, Freiburg, Zürich, Bazel, Schaffhausen vagy Konstanz, akik modern, természetközeli otthonra vágnak optimális digitális konnektivitással. További jellemzők, mint a légkondicionált kamra egy további konyhasarokkal, a kifinomult kettős vízrendszer esővíz-gyűjtéssel és az automatikus kerti öntözőrendszer, hangsúlyozzák a magas műszaki színvonalat. A kert teljesen parkosított, kevés karbantartást igényel, és egy Husqvarna robotfűnyíró gondoskodik róla – ez a kényelem időt és energiát takarít meg. A Fekete-erdő déli részén, körülbelül 820 méteres tengerszint feletti magasságban fekvő nyugodt helyszín egészséges éghajlatot, friss levegőt és természeti környezetet kínál. Ugyanakkor Zürich, Bazel, Schaffhausen, Freiburg és a Bodensee könnyen megközelíthető. Ez a helyszín így ötvözi a vidéki nyugalmat a gazdaságilag erős régiókhoz való kiváló kapcsolatokkal – különösen vonzó

a határokon át ingázók, a külföldiek és a nyugdíjasok számára. Egy szinte új, fenntartható otthon kifinomult technológiával és kellemes légkörrel – azonnal beköltözhető, értékét megorzi és jövőbiztos. Tökéletes a modern, tágas életteret kereso családok, valamint az otthonról dolgozó szakemberek és mindazok számára, akik kényelmesen, energiahatékonyan és stílusosan szeretnék élvezni nyugdíjas éveiket. Örömmel adunk további részleteket. Várjuk jelentkezését. Az Ön VON POLL Ingatlancsapata

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Részletes felszereltség

- * Baujahr 2022
 - * ca. 176 m² 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.

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 10.4.2032.

Endenergiebedarf beträgt 19.90 kwh/(m²*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.

VP azonosító: 25060011 - 79879 Wutach

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

E-Mail: villingen.schwenningen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com