

Wutach

Bungalow di nuova costruzione senza barriere architettoniche - autosufficiente dal punto di vista energetico per oltre il 70% - Casa intelligente, fotovoltaico e giardino elegante

Codice oggetto: 25060011



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 680.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 176 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 848 m²

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

A colpo d'occhio

| | | | |
|---------------------|------------------------|------------------------|---|
| Codice oggetto | 25060011 | Prezzo d'acquisto | 680.000 EUR |
| Superficie netta | ca. 176 m ² | Casa | Casa unifamiliare |
| Tipologia tetto | a due falde | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Vani | 5 | Stato dell'immobile | Come nuovo |
| Camere da letto | 3 | Tipologia costruttiva | massiccio |
| Bagni | 1 | Caratteristiche | Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile |
| Anno di costruzione | 2022 | | |
| Garage/Posto auto | 2 x Carport | | |

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

Dati energetici

| | | | |
|---|-------------|---|----------------------------------|
| Riscaldamento | Elettricità | Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 10.04.2032 | Consumo energetico | 19.90 kWh/m ² a |
| Fonte di alimentazione | Elettrico | Classe di efficienza energetica | A+ |
| | | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2022 |

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

La proprietà



Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

Una prima impressione

Costruito nel 2022, questo bungalow smart home a Wutach combina stile di vita moderno, tecnologia edilizia a risparmio energetico e design sofisticato di altissimo livello. L'architettura è pulita e senza tempo, la disposizione aperta e confortevole. Tutto si sviluppa su un unico livello, completamente privo di barriere architettoniche, con ampie porte e un'altezza del soffitto di 2,70 metri. Questo crea un'esperienza abitativa spaziosa che coniuga perfettamente leggerezza e funzionalità. Con circa 176 m² di superficie abitabile, la casa offre ampio spazio per diversi stili di vita. Le famiglie troveranno qui il luogo ideale per combinare armoniosamente vita, lavoro e tempo libero, mentre coppie o anziani apprezzeranno la comoda accessibilità e la bassa manutenzione richiesta. Le ampie finestre creano ambienti luminosi e accoglienti e un passaggio senza soluzione di continuità verso il giardino ben curato. Il concetto energetico è a prova di futuro: un impianto fotovoltaico con accumulo, una pompa di calore e una wallbox garantiscono un'autosufficienza energetica superiore al 70%. I costi di gestione per elettricità, riscaldamento e acqua calda ammontano attualmente a soli 200 euro circa all'anno. Questo rende la casa praticamente indipendente dalle fluttuazioni del prezzo dell'energia, un chiaro vantaggio per una vita sostenibile ed economica. L'immobile soddisfa anche tutti i desideri in termini di tecnologia. L'intera casa è dotata di domotica. Tende, illuminazione, aria condizionata, irrigazione e telecamere di sicurezza possono essere comodamente controllati tramite app o comando vocale. Un'elegante stufa in maiolica contribuisce a creare un'atmosfera accogliente, irradiando calore naturale e comfort. Un punto di forza particolare è la connessione in fibra ottica (fino a un Fritz!Box) con internet ad alta velocità. Questo rende la casa ideale per le esigenze dei moderni ambienti di lavoro e di vita, perfetta per l'home office, lo streaming o l'apprendimento digitale. Soprattutto per i professionisti che desiderano lavorare in modo flessibile da casa, questa proprietà offre la perfetta combinazione di tranquillità, tecnologia all'avanguardia e connettività. È quindi particolarmente interessante per gli acquirenti di città come Stoccarda, Friburgo, Zurigo, Basilea, Sciaffusa o Costanza che desiderano una casa moderna, immersa nella natura e con una connettività digitale ottimale. Ulteriori caratteristiche, come una dispensa climatizzata con angolo cottura aggiuntivo, il sofisticato sistema di doppio sistema idrico con recupero dell'acqua piovana e l'irrigazione automatica del giardino, sottolineano l'elevato standard tecnico. Il giardino è completamente paesaggistico, richiede poca manutenzione ed è curato da un robot tagliaerba Husqvarna, una comodità che fa risparmiare tempo e fatica. La posizione tranquilla nella Foresta Nera meridionale, a circa 820 metri di altitudine, offre un clima salubre, aria fresca e un ambiente naturale. Allo stesso tempo, Zurigo, Basilea, Sciaffusa, Friburgo e il Lago di Costanza sono facilmente raggiungibili. Questa posizione combina

quindi la tranquillità rurale con ottimi collegamenti con regioni economicamente forti, particolarmente attraente per pendolari transfrontalieri, espatriati e pensionati. Una casa quasi nuova, sostenibile, con tecnologia sofisticata e un'atmosfera di benessere, pronta da abitare, che mantiene il suo valore e a prova di futuro. Perfetta per famiglie che cercano una vita moderna con ampi spazi, così come per professionisti che lavorano da casa e per chiunque desideri godersi la pensione all'insegna del comfort, dell'efficienza energetica e dello stile. Saremo lieti di fornirvi ulteriori dettagli. Non vediamo l'ora di sentirti. Il tuo team immobiliare VON POLL

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

Dettagli dei servizi

- * 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.

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

Ulteriori informazioni

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 Handelsregisterauszugs, 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.

Codice oggetto: 25060011 - 79879 Wutach

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Nadja Kiefer

Klosterring 12, 78050 Villingen-Schwenningen

Tel.: +49 7721 - 99 79 940

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com