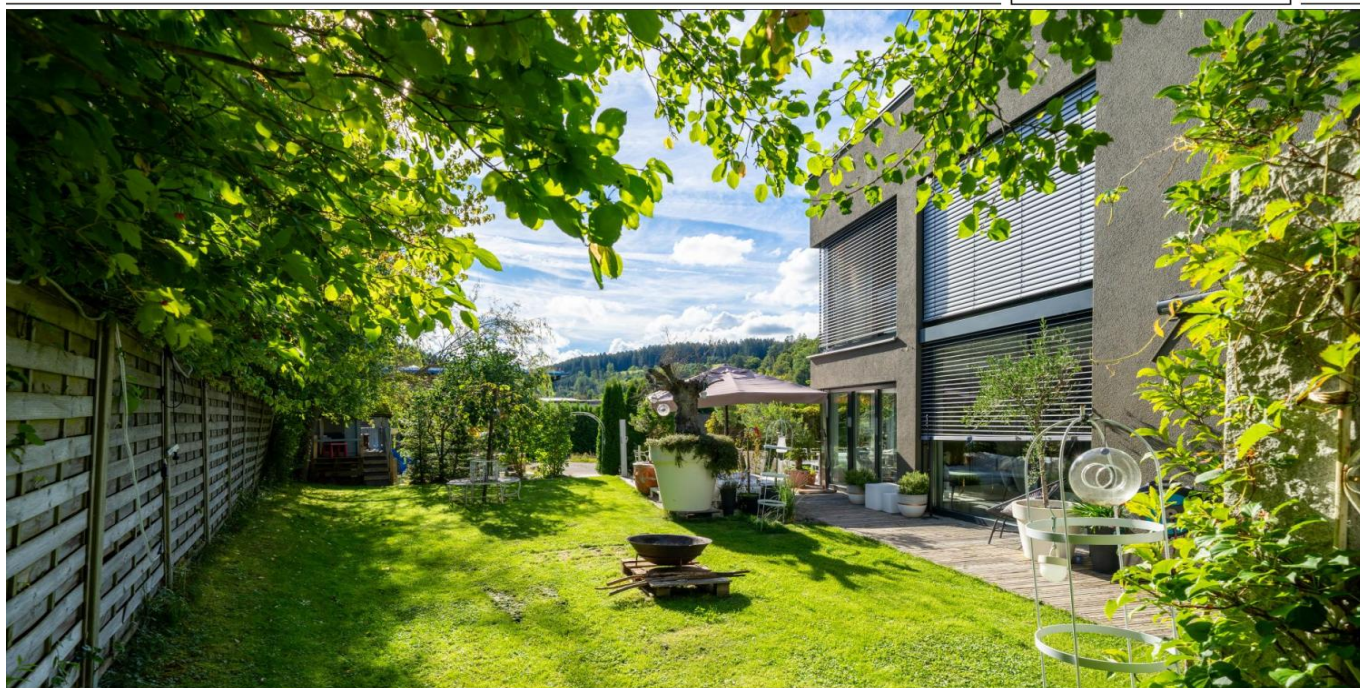


Unterkirnach

Luxuriös, modern und funktionell - Neuwertiges Effizienzhaus Plus in Unterkirnach bei Villingen

Property ID: 24060009



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 975.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 312 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 740 m²

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

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

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

At a glance

Property ID	24060009
Living Space	ca. 312 m²
Rooms	8
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	975.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

Energy Data

Energy Source	ELECTRICITY
Energy certificate valid until	16.09.2034
Power Source	Geo Thermal

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	15.80 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

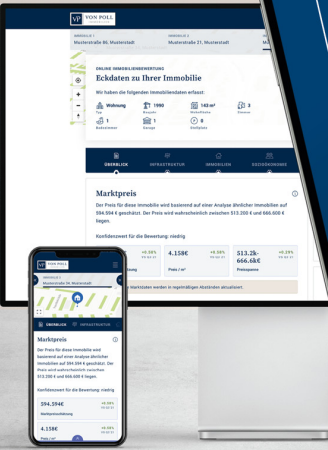
The property



Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property





VON POLL
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.von-poll.com

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

A first impression

Großzügiges, extravagantes Wohnen mit Platz für die ganze Familie - all das und vieles mehr bietet dieses außergewöhnliche Architektenhaus, das im Jahre 2011 am Rande eines Neubaugebiets als Effizienzhaus Plus erbaut wurde. Zur Verwirklichung des Plusenergiestandards wurde auf dem Dach eine Photovoltaikanlage mit Eigennutzung und Überschusseinspeisung installiert. Durch sein junges Baujahr und Energieeffizienzklasse A+, erfüllt das Effizienzhaus Plus nicht nur sämtliche energetische Ansprüche - es ist zudem äußerst sparsam im Unterhalt und durchdacht konzipiert. Pro Jahr wird hier ein Stromüberschuss von ca. 13.500 kWh erwirtschaftet, was der jährlichen Fahrleistung eines mittleren E-PKWs von 79.000 km entspricht. Die für 20 Jahre garantierte Einspeisevergütung für den Strom beträgt aktuell 550 Euro, was die Attraktivität für den Erwerb dieser Immobilie zusätzlich erhöht. Bei der Gestaltung des Einfamilienhauses wurden ausschließlich hochwertige Materialien verwendet. Der massive Teil des Gebäudes wurde mit einem 30 cm dicken Wärmedämm-Verbundsystem versehen. Zudem ist das komplette Gebäude mit 3-fach verglasten Kunststoff-Aluminium-Fenstern ausgestattet. Der Gebäudeteil mit Pultdach wurde in massiver Bauweise mit Kalksandstein erstellt, die Garage und die darüber befindlichen Räume wurden in Holzständerbauweise errichtet. Ein Tor mit elektrischem Antrieb schützt vor neugierigen Blicken und eröffnet Ihnen den Zugang zu dieser ganz besonderen Immobilie. Sehr praktisch ist der Zugang durch die große und moderne Doppelgarage. Somit können auch Einkäufe sofort mühelos in das Haus gebracht werden. Das klassisch aufgeteilte Haus erstreckt sich mit einer gesamten Wohnfläche von ca. 312 qm über zwei Etagen und wird Sie auf Anhieb begeistern. Bodentiefe Fenster schaffen ein helles, lichtdurchflutetes Ambiente in fast jedem Raum. Im Erdgeschoss des Hauses gelangen Sie über die Diele zum sehr großzügigen und hellen Wohn-Essbereich mit offener Küche. Vom geräumigen Wohn-/Essbereich betreten Sie direkt die sonnenverwöhnte Südwest-Terrasse und den Garten. Ein Gäste-WC, der Technikraum und ein Hauswirtschaftsraum befinden sich ebenfalls auf dieser Etage. Über das großzügige Treppenhaus gelangen Sie in die obere Etage, welche sich in zwei Bereiche aufteilt. Einer der Bereiche befindet sich direkt über der Garage. Für eine große Familie bietet sich die Gelegenheit, sich perfekt aufzuteilen. Die Kinder und die Erwachsenen haben auf dieser Etage jeweils ihr eigenes Reich. Ebenso bietet sich die Nutzung durch einen Mehrgenerationenhaushalt an. Das komplette Obergeschoss bietet Ihnen insgesamt vier Schlafzimmer, ein luxuriöses Master-Bad mit Whirlpool Badewanne und Dusche sowie ein weiteres Bad, das derzeit als Kinderbad genutzt wird. Eine große Ankleide mit begehbarem Kleiderschrank rundet das Angebot ab. Auch ein Arbeitszimmer befindet sich auf dieser Etage. Mit insgesamt drei Terrassen und einem

umzäunten Garten verfügt diese Immobilie über viel Raum im Freien. Als Rückzugsort in einem schönen Wohnumfeld bietet das Haus Ihnen und Ihrer Familie die Gelegenheit, Ihre Privatsphäre zu genießen und die Seele baumeln zu lassen. Eine Besonderheit dieses Angebots ist zudem, dass Sie hier zwei Flurstücke erwerben. Das Haus ist bezugsfrei. Bei Interesse freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme - Ihr Team Von Poll Immobilien Villingen-Schwenningen!

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

Details of amenities

- * Modernes Plus Effizienzhaus
- * Baujahr 2011
- * Gemischte Bauweise: Massivbau im Erdgeschoss, Holzständerbauweise im Obergeschoss
- * Zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung, Strom-Mix, Photovoltaikanlage
- * 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
- * 3 Terrassen in Süd- und Ostausrichtung, eine Terrasse überdacht
- * gepflegter Garten mit angrenzendem Areal für weitere, individuelle Nutzungsmöglichkeiten
- * 1 Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Kochinsel
- * 2 Bäder: 1 Master Bad mit Whirlpool Badewanne und begehbare Dusche sowie ein weiteres Bad mit begehbare Dusche
- * 1 Gäste WC
- * 1 Doppelgarage mit elektrischem Antrieb
- * und vieles mehr...
- * Haus bezugsfrei

Auf Anfrage erhalten Sie gerne ergänzende Details sowie einen 360 Grad-Rundgang durch das Haus, für einen weiteren ersten Eindruck.

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

All about the location

Durch die zentrale Lage der Immobilie gelangen Sie in wenigen Gehminuten ins Zentrum von Unterkirnach. Rund zehn Fahrminuten trennen Sie von der großen Kreisstadt Villingen-Schwenningen. Unterkirnach ist mit seinen rund 2.800 Einwohnern ein Schwarzwaldort mit einem besonders reizvollen Flair. Kurze Wege zum Einkauf, zum Arzt, zur Bank, zu Kindergärten und zur Schule zeichnen die Gemeinde aus. Der Ort verfügt mit vielen gemeindeeigenen Einrichtungen über eine für seine Größe überdurchschnittliche Infrastruktur. Unterkirnach bietet ruhige Wohngebiete und viel Raum für aktive Erholung. Direkt vor der Haustüre beginnt der Schwarzwald mit einem dichten Netz an Wegen zum Joggen, Nordic-Walking oder einfach nur zum Spaziergehen. Das Hallenbad Aqualino, die Freilichtbühne sowie die Spielscheune – eine überdachte 1.000 m² große Spiel- und Aktionsfläche für Kinder - erfreuen sich großer Beliebtheit. Der Luftkurort Unterkirnach liegt in 800 bis 1000 Meter Höhe im Naturpark Südschwarzwald. Mit seiner zentralen Lage befindet sich der Ort nur 8 km vom Oberzentrum Villingen-Schwenningen entfernt. Richtung Westen starten Sie in den mit über 3.900 km² größten Naturpark Deutschlands - der Südschwarzwald als Naherholungsgebiet. In nur zehn Fahrminuten sind Sie in der Stadt Villingen. Dank einer sehr guten Busverbindung gelangen Sie von Unterkirnach aus bequem in alle Richtungen.

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 15.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011. 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.

Property ID: 24060009 - 78089 Unterkirnach

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com