

Wald

**\*\* Energiesparwunder \*\* Neuwertiger Bungalow der  
Extraklasse mit modernster Technologie  
ausgestattet**

*Property ID: 23328124*



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

**PURCHASE PRICE: 895.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 163 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 741 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

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

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 23328124                     |
| Living Space         | ca. 163 m <sup>2</sup>       |
| Roof Type            | Half-hipped roof             |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 5                            |
| Bedrooms             | 4                            |
| Bathrooms            | 2                            |
| Year of construction | 2022                         |
| Type of parking      | 3 x Car port                 |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Purchase Price        | 895.000 EUR   |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Like new  |
| Construction method   | Timber frame  |
| Usable Space          | ca. 36 m <sup>2</sup>   |
| Equipment             | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## Energy Data

|                                |                        |                         |                            |
|--------------------------------|------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Type of heating                | Central heating        | Energy Certificate      | Energy demand certificate  |
| Energy Source                  | Air-to-water heat pump | Final Energy Demand     | 21.70 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 16.10.2032             | Energy efficiency class | A+                         |
| Power Source                   | Air-to-water heat pump |                         |                            |

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property





Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## The property



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## A first impression

Wir freuen uns, Ihnen dieses erstklassige Haus zum Verkauf anbieten zu können. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine atemberaubende Wohnfläche von ca. 163 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 741 m<sup>2</sup>. Mit fünf Zimmern, darunter vier Schlafzimmer und zwei Badezimmer, wird diese Immobilie allen Anforderungen an Komfort und Platz gerecht. Beim Betreten des Hauses werden Sie von einer großzügigen Wohnküche empfangen, die mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet ist. Hier finden Sie alles, was Sie brauchen, um Ihre kulinarischen Fähigkeiten zu entfalten. Das Hauptbadezimmer verfügt über eine großzügige Badewanne und eine bodengleiche Dusche, während das Gäste-WC ebenfalls mit einer bodengleichen Dusche ausgestattet ist. Ein Technikraum und Platz für 2 Waschmaschinen ist ebenfalls vorhanden, um Ihren Komfort zu erhöhen. Der Wohnbereich erstreckt sich auf eine Terrasse, auf der Sie Ihre Freizeit im Freien genießen können. Die Immobilie verfügt über eine moderne Proxon Heizung, Kühlung und Warmwasserbereitung, die auf einer Wärmepumpen-Basis arbeitet. Eine Solaranlage mit einer DC-Nennleistung von insgesamt 14,3 kWp, verteilt auf drei Dächer (Süd 16 / Ost 16 / West 12), sorgt für eine nachhaltige Energieversorgung. Ein Energiespeicher mit einer Kapazität von 10 kWh ist ebenfalls vorhanden. Der prognostizierte Stromertrag beträgt beeindruckende 13.055 kWh pro Jahr. Für Elektroautobesitzer steht eine Senec Wallbox mit einer Anmeldeleistung von 11 kW zur Verfügung. Ein Ladekabel des Typs 2 ist ebenfalls vorhanden. Die Immobilie ist mit einer Vorbereitung für Satellitenempfang und einem Glasfaseranschluss ausgestattet, um Ihnen modernste Kommunikationsmöglichkeiten zu bieten. Eine Alarmanlage sorgt für Ihre Sicherheit. Die Immobilie bietet zudem einen Carport und drei Stellplätze mit einer Wallbox für Elektroautos sowie ein angrenzendes Gerätehaus. Der Bau des Hauses wurde im Jahr 2022 abgeschlossen, so dass Sie eine moderne und neuwertige Immobilie erwerben, die den höchsten Qualitätsstandards entspricht. Die gehobene Ausstattung, die effiziente Heizungs- und Kühlungstechnologie, die umweltfreundliche Energieversorgung sowie die verschiedenen Annehmlichkeiten (wie Fingerprint-Türöffner, oder Insektenschutz-Gitter etc.) machen diese Immobilie zu einer absoluten Wohnperle. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!



Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## Details of amenities

- Hauptbadezimmer mit bodengleicher Dusche
- Gäste-WC mit bodengleicher Dusche
- Fußbodenheizung im Bad (steuerbar)
- Süd/West-Terrasse
- Proxon Heizung / Kühlung / Warmwasser (Wärmepumpen basiert)
- Solaranlage
- DC-Nennleistung aller PV-Module 14,3 kWp auf drei Dächer verteilt (Süd 16 / Ost 16 / West 12)
- Speicher 10 kWh
- Prognostizierter Stromertrag 13.055 kWh/Jahr
- Senec Wallbox (Anmeldung 11 kW), Ladekabel Typ 2
- Vorbereitung für Satellitenempfang
- Glasfaseranschluss
- Alarmanlage
- Carport mit 3 Stellplätzen inkl. Wallbox
- Gerätehaus angrenzend an den Carport
- DG ausbaubar

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## All about the location

Sie wollen dort leben, wo andere Urlaub machen? Dann sind Sie in der Nähe des Bodensees, in Walbertsweiler/Wald mit seinen zahlreichen Wanderwegen, schönen Feldern und kleinen Ortschaften drum herum, genau richtig. Die ruhige Wohngegend verspricht den perfekten Rückzugsort vor dem Alltagsstress. Trotz ruhiger Wohnlage sind wichtige Verkehrsanbindungen, wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, ÖPNV etc. nicht weit entfernt. In der direkten Umgebung befindet sich Pfullendorf. Dies ist ein attraktiver und dynamischer Wirtschaftsstandort in Bodenseenähe. Die Einwohnerzahl stieg in den letzten 15 Jahren kontinuierlich auf heute über 14.000 Einwohner. Fast 40 Prozent der Bevölkerung ist unter 30 Jahre alt. Auch die Zahl der Beschäftigten wuchs in den vergangenen Jahrzehnten überdurchschnittlich. Das besonders gute investitionsfreundliche Klima und der hohe Freizeitwert sind die Grundlagen dieser außergewöhnlich positiven Entwicklung.

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.10.2032. Endenergiebedarf beträgt 21.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.

Property ID: 23328124 - 88639 Wald

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Koler & Mihaela Bilos

---

Hofstatt 6 Überlingen  
E-Mail: ueberlingen@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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