

Unterkirnach – Unterkirnach

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

????????? ??????????: 24060009



???? ??????: 1.100.000 EUR • ??????????: ca. 312 m<sup>2</sup> • ?????????: 8 • ??????? ????: 1.549 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ??? ??????

???????? ??????????	24060009	????? ???????	1.100.000 EUR
????????????	ca. 312 m <sup>2</sup>	??????	????????????
????????	8	????????????????	????????????????
???????????? ???	5	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	2		
????? ?????????????	2011	????????	????????, WC ????????????, ??????, ???????????????? ????????

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?????????????? ????????????

???? ????????????	ELECTRICITY
??????????????	16.09.2034
??????????????????	
???????? ???	
???? ????????????	??????????????

??????????????????	BEDARF
??????????????	
???????? ????????	15.80 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	
??????????????	A+
??????????????????	
??????????????	

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



???????? ??: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ????????





???????? ??: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



???????? ??: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ????????



???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?? ?????????



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



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

??? ?????? ???????????

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 großzügigen und hellen Wohn-Essbereich. Die angrenzende, offene Küche präsentiert sich in klassischem Weiß. Sie ist exquisit und funktionell ausgestattet, verfügt über hochwertige Einbaugeräte und bietet zudem eine Kochinsel. 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, einem herrlichen Garten und einem großen Areal, auf dem sich bspw. weitere Fahrzeuge abstellen lassen oder das sich für sportliche Aktivitäten bzw. einen hauseigenen Kinderspielplatz anbietet, verfügt diese Immobilie über unbegrenzte Nutzungsmöglichkeiten. 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. Direkt angrenzend an das Flurstück mit der Immobilie befindet sich das zweite Flurstück mit einer Größe von ca. 740 qm, das sogar noch bebaut werden könnte. Das Haus ist nach Absprache bezugsfrei.

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

????????????????? ??? ??????????

- \* 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 nach Absprache bezugsfrei

Der Energieausweis liegt vor.

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

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

??? ??? ??? ????????????

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 m<sup>2</sup> 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 km<sup>2</sup> 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.

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 15.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

???????? ??????????: 24060009 - 78089 Unterkirnach – Unterkirnach

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Nadja Kiefer

---

Klosterring 12 Villingen-Schwenningen  
E-Mail: [villingen.schwenningen@von-poll.com](mailto:villingen.schwenningen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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