

# Exposé

## Bungalow in Wutöschingen

### Geräumiger und heller Modern Luxury Bungalow im Grünen - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-460571

**Bungalow**

Verkauf: **869.000 €**

79793 Wutöschingen  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2020	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	741,00 m <sup>2</sup>	Zustand	keine Angaben
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,50	Badezimmer	1
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	40,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Der geräumige und helle Modern Luxury Bungalow vereint zeitgemäße Architektur mit höchstem Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen im Grünen. Umgeben von Natur und Ruhe genießen Sie hier ein Zuhause, das Privatsphäre, Eleganz und Lebensqualität perfekt miteinander verbindet.

Die gepflegte und ansprechend gestaltete Grundstücks- und Außenanlage überzeugt durch ihre durchdachte Konzeption: einladend, stilvoll und zugleich pflegeleicht ideal für komfortables Wohnen ohne großen Aufwand.

Die verkehrsberuhigte Lage besticht durch ihre direkte Anbindung an ein Naherholungsgebiet und bietet eine hervorragende Lebensqualität für alle, die Ruhe und Erholung schätzen, ohne auf gute Erreichbarkeit verzichten zu wollen.

Die Gestaltung dieser Immobilie überzeugt durch eine hochwertige, moderne und komfortorientierte Gesamtausstattung.

Der nicht einsehbare 6,50 m Außen-Pool mit elektrischer Rollladen-Abdeckung bietet in heißen Sommermonaten stilvolle Abkühlung mit Spass und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein, während die großzügige, vollständig überdachte 41 m<sup>2</sup> Terrasse mit elektrischen Sonnen- und Sichtschutzrollos den Außenbereich auf elegante und harmonische Weise ergänzt. Für kulinarische Erlebnisse der Extraklasse im Freien steht eine hochwertige und umfangreiche Outdoor-Küche aus Edelstahl zur Verfügung.

Nach dem Durchschreiten des geräumigen Flurs erwartet Sie ein geräumiger, heller und moderner Wohnbereich. Die Nobilia Markenküche mit Siemens-Geräten, darunter ein Steamer/Dampfgarer sowie eine Einbau-Kaffeemaschine ist die ideale Ergänzung zum Ess- und Wohnzimmer. Für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt der LEDA-Markenkamin mit Wärmespeicher-Modul, der bei entsprechender Nutzung eine erhebliche Ersparnis bei den Heizkosten bringt. Das gesamte Erdgeschoss ist mit hochwertigen und pflegeleichten Steinzeug-Fliesen ausgestattet.

Die Schlafzimmer sind nordöstlich ausgerichtet und bleiben dadurch auch in den heißesten Zeiten des Jahres stets kühl und angenehm.

Für Cinema Enthusiasten ein Traum ist der Kinoraum mit 100-Zoll-Leinwand, 4K-Beamer und Dolby Surround System, der auch zusätzlich als Büro oder Schlafzimmer genutzt werden kann.

Ein weiteres Highlight ist der 65 m<sup>2</sup> grosse klimatisierte und mit viel Liebe gestaltete Freizeitraum im Dachgeschoss mit über drei Metern Raumhöhe, einem Kniestock von 1,80 Meter und dahinter liegenden und durch Türen getrennte große Abstellflächen.

Mit der eigenen Hausbar, einem professionellen 8-Fuss-Billardtisch mit Schieferplatte, einem Kicker Kasten, einer Dart-Scheibe und dem LG 65-Zoll-4K-TV für die Konsole oder für den TV-Genuss auf einem von drei Relax-Sesseln werden Sie Familie und Freunde begeistern.

Der Raum bietet aber noch mehr Platz und wird mit der Hammer Bio Force Fitness-Station, dem Kettler Ergometer Tour 800 sowie einem Gäste-Doppelbett zu einer eigenen Sport-, Spass-, Spiel- und Freizeit-Oase bietet, die viel Vergnügen und Abwechslung garantiert und zusätzlich als Gästezimmer genutzt werden kann. Die gesamte Ausstattung in diesem Raum ist im Preis enthalten.

## Ausstattung

Die moderne Daikin Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Solarmodul gewährleistet in Verbindung mit der Fußbodenheizung, der 36,5cm Massivbauweise, der Wärmeschutzverglasung sowie der bestmöglichen Energieausweis-Einstufung A+ eine effiziente Wärmeversorgung und bietet darüber hinaus für die Sommermonate eine ebenso effiziente Klima-Kühlfunktion, ein entscheidender Vorteil, den nur wenige Wärmepumpen bieten.

Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine hochwertige JUDO-Wasserenthärtungsanlage, elektrische Aluminium-Rollläden sowie werkseitig montierte Insektenschutz-Fenster und Türen im gesamten Haus.

Der Hauswirtschaftsraum ist mit Arbeitsplatz, Waschbecken und Schränken ausgestattet. Im Inneren gibt es Wäscheleinen für die Wintermonate und in der wärmeren Zeit des Jahres gelangt man mit wenigen Schritten nach draußen und zur Wäschespinnmaschine im Garten. Die Schränke sind so gestaltet, dass man Waschmaschine und Trockner in Stehhöhe befüllen kann und ein mühsames Bücken nicht notwendig ist.

Der Technikraum ist zusätzlich mit Regalen ausgestattet und kann als ergänzende Speisekammer genutzt werden.

Die geräumige 40 m<sup>2</sup> Doppelgarage bietet auch größeren Fahrzeugen Platz. Sie hat einen direkten Zugang in den Wohnbereich sowie in den Garten und ist mit gefliestem Boden, Wasserablauf, Waschbecken sowie einer großzügigen und stabilen Werkbank ausgestattet, die Heimwerker und Bastler begeistern wird. Das Garagentor wird über eine Funkfernbedienung gesteuert. Vor dem Gebäude gibt es auf dem eigenen Grundstück Platz für vier Fahrzeuge, so dass Ihre Gäste oder weitere eigene Fahrzeuge problemlos und sicher parken können.

Ein hochwertiges und geräumiges Gartenhaus, das direkt von der Garage erreicht werden kann, ermöglicht die sichere Unterbringung von Fahrrädern und Gartenutensilien.

Auch im Außenbereich überzeugt die Liegenschaft mit durchdachten Extras:

Eine 4300-Liter-Regenwasserzisterne mit automatischer Pumpe bietet viel kostenloses Wasser für den Garten und ein moderner NAVIMOW Mähroboter mit GPS-Satellitensteuerung sorgt selbstständig für einen gepflegten Rasen.

Eine vollständig autonome RING-Alarmanlage mit Sensoren und Kameras, welche das gesamte Haus und die Außenbereiche umfassend überwachen, sorgt für die Sicherheit bei An- und Abwesenheit. Der Zugriff auf alle Kameras und Funktionen ist weltweit per Smartphone möglich und bietet somit Kontrolle und ein gutes Gefühl im Urlaub.

Die Immobilie ist an das Glasfasernetz angeschlossen, verfügt in den relevanten Räumen über einen LAN-Anschluss und das örtliche 5G-Mobilfunknetz ist von hervorragender Stärke, auch im Gebäude

Die gesamte Einrichtung der Liegenschaft kann bei Wunsch übernommen werden.

#### **Fußboden:**

Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

## **Sonstiges**

Bei der Planung und der Auswahl von Materialien und Ausstattung wurde größter Wert auf Qualität, lokale Partner und eine komfortable Raumplanung gelegt. Auch auf die Gestaltung des Außenbereichs wurde fokussiert geachtet und so wurden schöne Grünflächen, ein attraktiver Freizeitbereich, ein harmonische und ebenfalls grüne Hecke sowie ein ästhetischer Sichtschutz eingebunden. Insgesamt war die Prämisse bei der Planung, dass man komfortabel und mit allen Annehmlichkeiten wohnt, sich der Pflege- und Unterhaltsaufwand dabei aber in Grenzen hält.

Das Gebäude ist an drei Seiten ohne direkt angrenzende Nachbargrundstücke.

Es wird seit Erstellung vom Besitzer Ehepaar bewohnt und ist hervorragend gepflegt.

## **Lage**

Die Liegenschaft befindet sich in Wutöschingen, einer attraktiven Gemeinde im Süden Baden-Württembergs und im Herzen der Region Hochrhein, unweit der Schweizer Grenze. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige, familienfreundliche Wohnlage sowie ein angenehmes, naturnahes Umfeld aus. Gleichzeitig sind Hausärzte, Zahnärzte, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Restaurants und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs gut erreichbar.

Der Ortsteil, in dem die Immobilie liegt, bietet mit seinem Neubaugebiet am Rande des Naherholungsgebietes Wutach mit dem gleichnamigen Fluss viel Ruhe, verkehrsberuhigte Wohngebiete und drumherum viel bezaubernde Natur. Ein Paradies für Spaziergänger, Jogger, Wanderer und Fahrradfahrer. Auch für Hundehalter gibt es zahllose Möglichkeiten in der

näheren Umgebung, sich mit dem besten Freund des Menschen ungestört an der Natur zu erfreuen.

Dank der guten Verkehrsanbindung sind die umliegenden Ortschaften sowie die regionalen Zentren auch ohne eigenes Fahrzeug bequem erreichbar. Die Orte Waldshut-Tiengen, Lauchringen oder auch Stühlingen sind nach wenigen Minuten mit dem Auto zu erreichen.

Ebenso die Schweizer Grenze, die nur knapp 10 km entfernt liegt. Zum Flughafen Zürich Kloten beträgt die Fahrtzeit gerade einmal 40 Minuten.

Die Lage vereint somit hohe Lebensqualität, Erholung und eine praktische Infrastruktur auf ideale Weise.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	24,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Sonnen- und Sichtschutz Roll.

# Exposé - Galerie



Breites Tor zum Hof



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Durchgang zur Garage



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



WC Gast



WC Gast

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Kino / Büro

# Exposé - Galerie



100 Zoll 4K Leinwand Dolby Sur



Schlafzimmer 1 mit integr. TV

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Werkbank am Tag der Montage

# Exposé - Galerie



Direkte Umgebung und Natur



Direkte Umgebung und Natur

# Exposé - Galerie



Direkte Umgebung und Natur



Direkte Umgebung und Natur