Bühl / Weitenung

Einfamilienhaus mit attraktivem Außenbereich und moderner Ausstattung

Número da propriedade: 25011005

PREÇO DE COMPRA: 795.000 EUR • **ÁREA:** ca. 209 m² • **QUARTOS:** 8 • **ÁREA DO TERRENO:** 669 m²

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Numa vista geral

Número da propriedade	25011005
Área	ca. 209 m²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	8
Quartos	5
Casas de banho	2
Ano de construção	1979
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	795.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2022
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 135 m²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás natural leve
Certificado Energético válido até	14.01.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Consumo energético final
Procura final de energia	179.00 kWh/m²a
Classificação energética	F
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1979

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

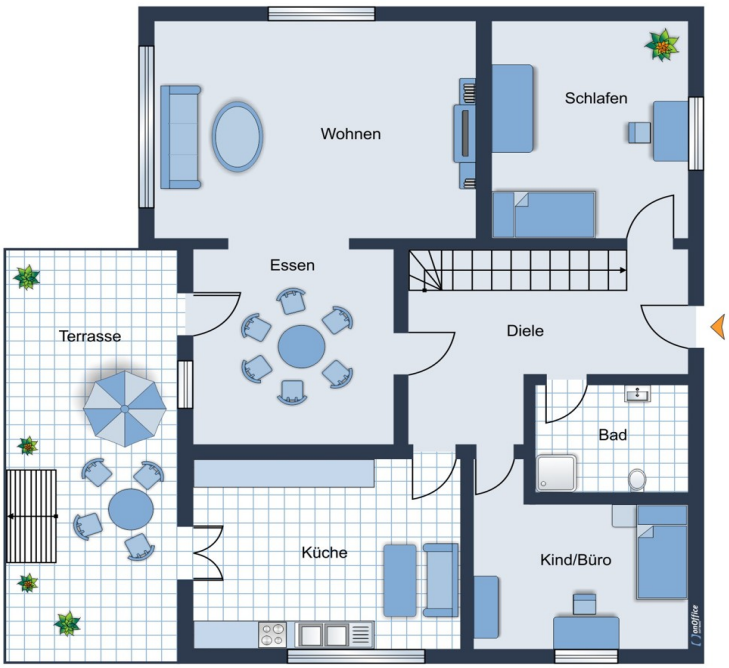
O imóvel

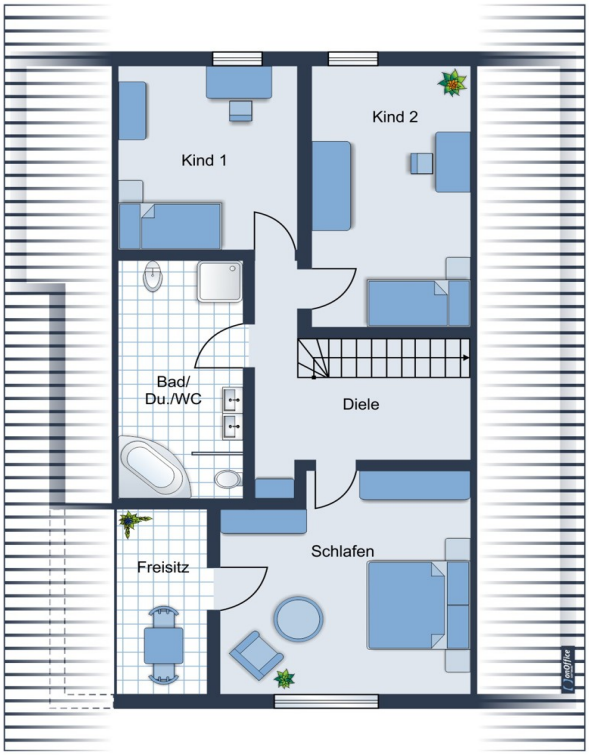
Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

O imóvel

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Plantas dos pisos


Wohnen
Schlafen
Essen
Terrasse
Diele
Bad
Küche
Kind/Büro



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Uma primeira impressão

Einfamilienhaus mit attraktivem Außenbereich und moderner Ausstattung
Diese ansprechende und gepflegte Immobilie, ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979, bietet mit ca. 202 m² Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 669 m² ausreichend Raum für komfortables Wohnen. Die moderne Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung machen dieses Haus besonders für Familien attraktiv.
Bereits umfassend modernisiert zwischen 2014 und 2016, wurden unter anderem Teile der Strom- und Wasserleitungen sowie die Bäder und Außenanlagen erneuert. Im Jahr 2021 folgte eine weitere Aufwertung mit der Installation einer neuen Heizung und Solartechnologie. Die zentrale Gasheizung mit solarthermischer Unterstützung sorgt dabei für effiziente Wärmeverteilung und niedrigere Energiekosten.
Auf zwei Etagen verteilen sich insgesamt 8 Zimmer, davon 5 komfortable Schlafzimmer, die teilweise klimatisiert sind. Dabei bietet das Erdgeschoss ein hochwertiges Duschbad, während das Obergeschoss mit einem geräumigen Wohnbad inklusive Fußbodenheizung und Handtuchtrockner ausgestattet ist. Eine offene Massivholztreppe verbindet die Stockwerke elegant miteinander.
Im Erdgeschoss befindet sich zudem eine großzügige Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten, die direkten Zugang zur Terrasse gewährt. Diese lädt dazu ein, die Zeit im Freien zu genießen, während der angrenzende, weitläufige Garten mit mehreren Terrassen weitere Möglichkeiten für Erholung bietet. Ein Kaminofen sorgt in den kälteren Monaten für eine behagliche Atmosphäre im Wohnzimmer.
Das Untergeschoss dieses Hauses ist ansprechend ausgebaut und bietet sowohl Stauraum als auch umfangreiche, ca 64 m² große Möglichkeiten für Hobby, Fitness und Home-Office . Hochwertig ausgebaute Räume mit großflächigen Steingutfliesen unterstützen sowohl Wohn- als auch Arbeitsambitionen.
Die Ausstattung des Hauses zeichnet sich durch eine gehobene Qualität aus. Dies wird durch Einbauschränke und moderne Wärmedämmung abgerundet. Insgesamt bietet diese Immobilie eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung, die viel Platz für die Bedürfnisse einer Familie bietet.
Der Zustand des Hauses ist als gepflegt zu bewerten, was den Einzug ohne unmittelbar erforderliche Renovierungsmaßnahmen ermöglicht. Die umsichtige und fachgerechte Modernisierung der letzten Jahre stellt sicher, dass die Immobilie technisch auf dem neuesten Stand ist.
Diese Immobilie bietet somit nicht nur viel Raum und Komfort, sondern auch moderne Technik und Qualität. Potenzielle Käufer sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung von den zahlreichen Vorteilen dieses Hauses selbst zu überzeugen.

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Detalhes do equipamento

-Gasheizung und Solarthermie
-Wärmedämmung
-Kaminofen
-offene Massivholztreppe
-Fliesen und hochwertiger Laminat
-Einbauschränke
-Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
-Hochwertiges Duschbad im Erdgeschoss
-Gehobenes Wohnbad im Obergeschoss mit Fußbodenheizung und Handtuchtrockner
-Klimageräte
-Ansprechend ausgebautes Untergeschoss für Wohnen, Arbeit und Hobby

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Tudo sobre a localização

Bühl und seine neun Stadtteile erstrecken sich von der Rheinebene über die Vorbergzone bis in das Mittelgebirge, den Schwarzwald. In Bühl sind einige große und innovative Unternehmen, die teilweise Weltmarktführer sind, angesiedelt. Gleichzeitig gibt es eine große Anzahl solider mittelständischer Unternehmen. Bühl ist auch Heimat der berühmten Bühler Zwetschge, die als eine der ersten Sorten in Deutschland reif ist. Die Stadt an der Bühlot bietet kulturell ein breit gefächertes Angebot. Der Freizeitwert ist enorm, ob die Höhenwanderwege des Schwarzwaldes, die Skipisten und Langlaufmöglichkeiten im Winter oder aber die Baggerseen und der Rhein - es bieten sich viele Möglichkeiten der aktiven und passiven Freizeitgestaltung.
Alle Schularten (sechs Grundschulen, Ganztagsschule, Realschule, Gymnasium, Handelslehranstalt, Musikschule, Förderzentrum und berufsorientierte Schulen) finden sich hier wieder.

Die angebotene Immobilie liegt in einem ruhigen Wohngebiet in einem attraktiven Stadtteil von Bühl. Die Stadtmitte von Bühl ist in wenigen Autominuten oder aber mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut zu erreichen.

Bühl liegt in einer verkehrsgünstigen Lage, welche jeweils ca. 15 km von Baden-Baden und Achern entfernt ist. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs können Sie in Bühl zu Fuß erreichen. Mit einer unmittelbaren Verkehrsanbindung an die A5 (Basel – Frankfurt), Bahnhof, Omnibus und öffentlichen Einrichtungen, sowie an die günstige Verkehrsanbindung an die Schwarzwaldhochstraße, gehört Bühl zu einem der beliebtesten Wohnorte in seiner Region.

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.1.2035.
Endenergiebedarf beträgt 179.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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 ein Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

Número da propriedade: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com