

Bühl / Weitenung

# Einfamilienhaus mit attraktivem Außenbereich und moderner Ausstattung

Objektnummer: 25011005



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

KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 209 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 669 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25011005                  |
| Wohnfläche   | ca. 209 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 8                         |
| Schlafzimmer | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1979                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 2 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 795.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                  |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 135 m²                                                                |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon             |

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 179.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 14.01.2035     | Energie-Effizienzklasse     | F              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1979           |

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**07221 / 97 088 0**

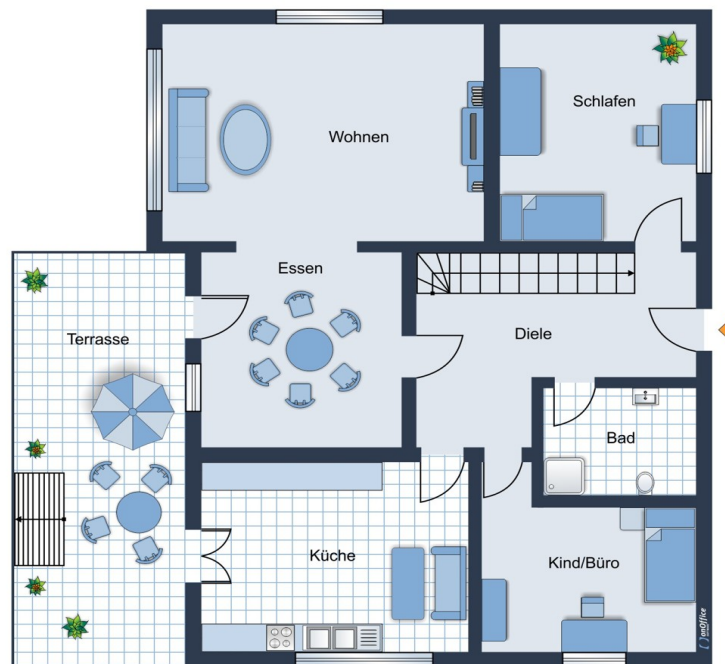
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

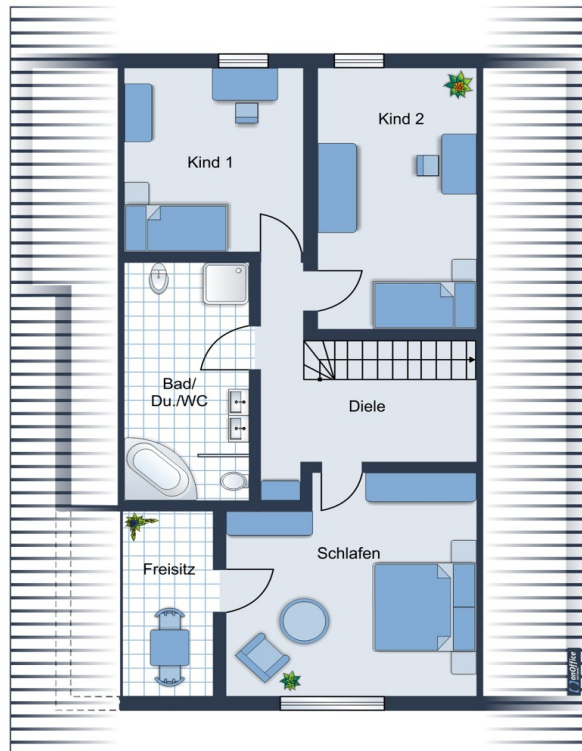
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Ein erster Eindruck

Einfamilienhaus mit attraktivem Außenbereich und moderner Ausstattung

Diese ansprechende und gepflegte Immobilie, ein Einfamilienhaus aus dem Jahr 1979, bietet mit ca. 202 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Grundstück von ca. 669 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> große Möglichkeiten für Hobby, Fitness und Home-Office. Hochwertig ausgebaute Räume mit großflächigen Steingutfiesen 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.

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Alles zum Standort

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, Ganztagschule, 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.

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.1.2035.

Endenergiebedarf beträgt 179.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Objektnummer: 25011005 - 77815 Bühl / Weitenung

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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