

Bühl

# Einfamilienhaus in zentraler und ruhiger Lage von Bühl

Property ID: 24011020



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

**PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 109 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3 • LAND AREA: 173 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

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

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## At a glance

Property ID	24011020
Living Space	ca. 109 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1925
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2016
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 22 m <sup>2</sup>
Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	127.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	20.06.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1925

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property





Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property





Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## The property

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:

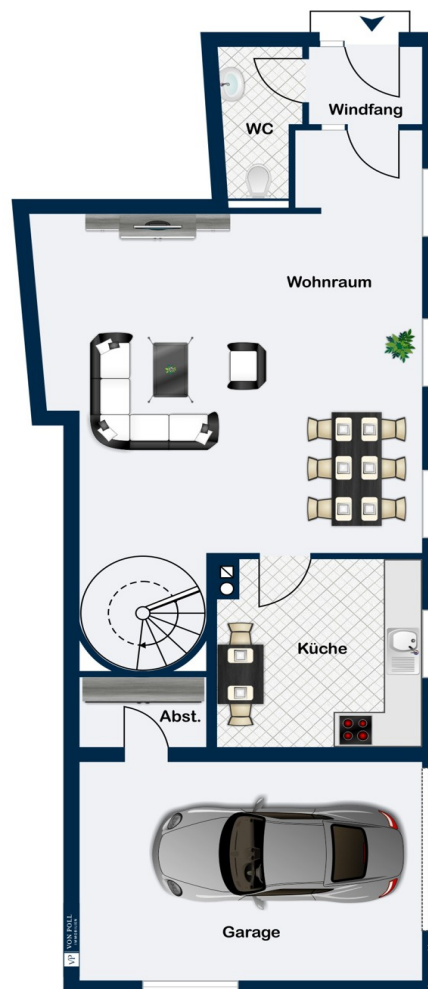
**07221 / 97 088 0**

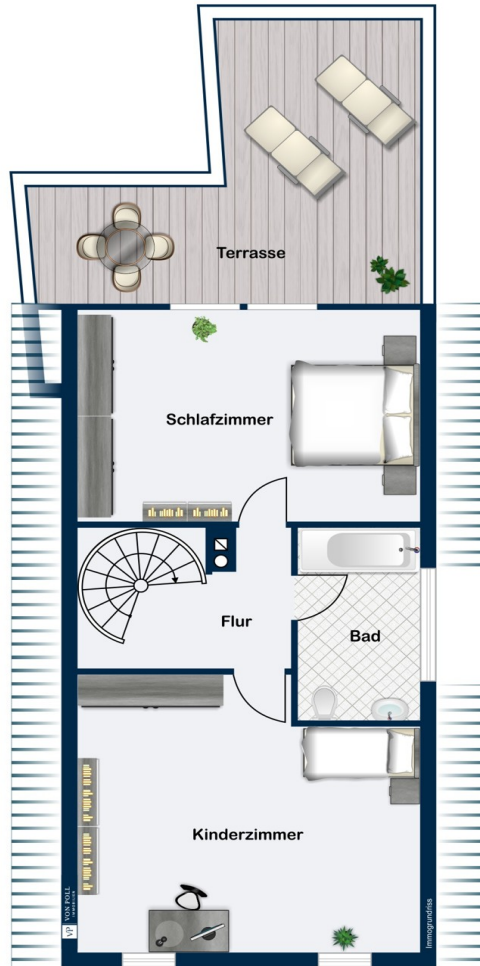
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## A first impression

Attraktives Haus in zentraler und ruhiger Wohnlage mit Kachelofen und Einbauküche In bevorzugter Wohnlage, unweit des Stadtzentrums, befindet sich dies gepflegte angebaute Einfamilienhaus aus dem Jahr 1925. Mit einer Wohnfläche von ca. 109 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie ausreichend Platz für eine kleine Familie. Das Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer. Der Wohn und Essbereich ist offen und hell gestaltet und sehr behaglich. Ein Highlight ist die ansprechende Dachterrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Ein Abstellraum der an die Dachterrasse angrenzt gehört zwar zum Nachbarhaus kann jedoch nach Absprache genutzt werden. Bereits 1994 wurde eine umfassende Kernsanierung des Hauses mit Ausbau durchgeführt, wodurch der Charme des Altbaus erhalten geblieben ist. Im Jahr 2016 erfolgte zudem der Austausch der Heizungsanlage, was für eine effiziente Wärmeversorgung sorgt. Die Heizung erfolgt über eine Zentralheizung, die für behagliche Temperaturen in allen Räumen sorgt. Die Ausstattungsqualität kann als normal bis behaglich beschrieben werden, wobei helle Räume für eine freundliche Atmosphäre sorgen. Im Wohnbereich befindet sich ein gemütlicher Kachelofen, der nicht nur für wohlige Wärme, sondern auch für ein harmonisches Ambiente sorgt. Die Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht es den zukünftigen Bewohnern, direkt mit dem Kochen loszulegen. Der Grundriss des Hauses ist gut durchdacht und die Räume sind optimal aufgeteilt, um eine angenehme Wohnatmosphäre zu schaffen. Das Einfamilienhaus punktet auch durch seine zentrale Lage, welche eine gute Anbindung an die Infrastruktur der Stadt gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erleichtert. Auch im Freizeitbereich bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus als ideales Zuhause für eine kleine Familie, die ein gemütliches und gepflegtes Eigenheim in guter Lage sucht. Dank der Modernisierungen sowie der praktischen Ausstattung bietet es ein attraktives Wohnangebot, dass durch die helle und behagliche Atmosphäre zum Wohlfühlen einlädt.

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## Details of amenities

- Sprossenfenster ISO Verglasung
- Fensterläden
- Teilweise Rollläden
- Tageslichtbad
- Gäste Toilette
- Dachterrasse
- Kachelofen
- Einbauküche
- Zentralheizung
- Garage
- Stellplatz

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## All about the location

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 befindet sich in sehr zentraler und doch ruhiger Lage. Man erreicht innerhalb weniger Minuten fußläufig die Innenstadt mit Geschäften zur Deckung des täglichen Bedarfs, Boutiquen, Kaufhäusern etc. Ebenfalls fußläufig in wenigen Minuten erreicht man die Gastronomischen Angebote. 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.

Property ID: 24011020 - 77815 Bühl

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2033. Endenergieverbrauch beträgt 127.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1925. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24011020 - 77815 Bühl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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