

## Bühlerzell

# Modernes, stilvolles Einfamilienhaus mit vielen Gestaltungsmöglichkeiten

????????? ??????????: 24256219



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

?????????: ca. 181 m<sup>2</sup> • ??????: 5 • ?????? ????: 790 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ??? ??????

???????? ??????????	24256219
????????????	ca. 181 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	5
??????????	3
????? ?????????????	1966
????? ?????????????	2 x ????????????? ????? ?????????????, 2 x ????????

????? ????????	????????? ????????????????
??????	????????????? ????????????????
????????????	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
????????? ??????????????	?????????
?????????	?????????, ???????, ?????, ??????, ???????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

???????????	?????????????	?????????????????	BEDARF
?????????????	?????????????	?????????????	
????? ????????????	?????????????	????????? ????????	134.00 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	13.10.2024	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
?????????? ???		?????????????????	
????? ??????????????	???????	????? ????????????????	19
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		?????????????????????	

???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????





???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????





??????? ????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ????????



???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

?? ?????????



??????? ???????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

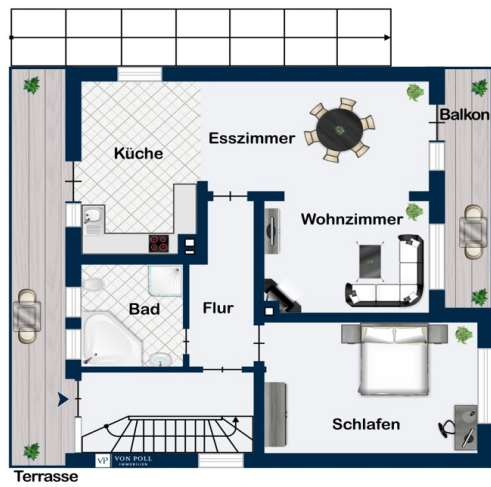
?? ????????



??????? ????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

???????







???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

Das 1966 erbaute Einfamilienhaus wurde 2014 mit viel Liebe zum Detail kernsaniert und stellt mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> und einem großzügigen 790m<sup>2</sup> Gartengrundstück umgeben von grünen Sträuchern und Bäumen, einer überdachten Terrasse und einem Natursteinbrunnen, perfekte Wohnbedingungen für die ganze Familie dar. Das Wohnhaus gliedert sich in drei Ebenen, bietet mit fünf Zimmern eine geräumige Wohnfläche von ca. 181 m<sup>2</sup> und umfasst neben Erd- und Dachgeschoss ebenfalls ein geräumiges Untergeschoss mit einer Einliegerwohnung. Durch den großzügigen Vorgarten gelangt man in den ansprechenden Eingangsbereich im Obergeschoss, welcher direkten Zugang zur gemütlichen und hellen ca. 70 m<sup>2</sup> Hauptwohnung mit Kamin und weitläufiger Terrasse mit direktem Zugang zum Garten bietet. Auch die offene, voll ausgestattete Küche mit separatem Essbereich bietet reichlich Platz für das gemütliche Beisammensein der Familie. Zudem befindet sich im Obergeschoss ein Badezimmer mit Badewanne sowie bodentiefer Dusche und ein Schlafzimmer. Das ausgebaute Dachgeschoss verfügt über ein Zimmer ein kleines Bad mit Dusche und ein Schlaf- oder Arbeitszimmer. Die Nutzung des Dachgeschoss ist individuell gestaltbar, Anschlüsse für eine Küche sind vorhanden und die Möglichkeit eines Kamineinbaus ist gegeben. Im Erdgeschoss erwartet Sie neben Hauswirtschaftsräumen und Heizraum zusätzlich eine stillvolle Einliegerwohnung mit zwei Zimmern und ca. 53 m<sup>2</sup>, separatem Eingang, Einbauküche, Bad mit Badewanne, Fußbodenheizung, Schwedenofen (möglich) und direktem Gartenzugang. Die überdachte Terrasse mit herrlichem Ausblick verspricht zusätzlichen Raum zum Entspannen. Die Böden im Haus sind mit gepflegtem Parkett, Laminat und Fliesen sowie Fußbodenheizung ausgestattet. In 2020 wurde der Außenbereich aufwändig neugestaltet und das Grundstück aufgewertet. Es wurden unter anderem ein Bachlauf und Gartenteich angelegt, eine weitere Sonnenterrasse über dem Gartenteich errichtet, die Terrasse mit hochwertigen Fliesen belegt und die Treppenaufgänge neu gestaltet. Hier erleben Sie eine Oase der Entspannung und Gemütlichkeit für erholsame Stunden mit der Familie und Freunden. Zudem stehen eine Einzelgarage und eine neu gebaute Doppelgarage mit Sektionaltor und Satteldach mit Dachboden zur Verfügung. Zwei weitere Stellplätze befinden sich ebenfalls auf dem Grundstück. Das Wohnhaus wurde in den letzten Jahren hochwertig kernsaniert und die Immobilie befindet sich in einem sehr guten und gepflegtem Zustand, dies zeigt sich zum Beispiel durch die hochwertige Außen- und Dachdämmung mit Naturfaser oder die Ausstattung mit dreifachverglasten Fenstern und teilweise elektronischen Rollläden. Die großzügige Wohnfläche über drei Ebenen bietet unterschiedlichste Möglichkeiten der individuellen Gestaltung.

??????? ????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

Das ansprechende und gepflegte Einfamilienhaus bietet einen herrlichen und großzügigen Garten mit außergewöhnlicher Ausstattung und befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand von Bühlerzell.

Hier finden Sie einen Platz für die individuelle Gestaltung des schönen Außenbereichs. Auch die Wohnräume über drei Ebenen versprechen ein komfortables Wohnambiente und unterschiedlichste Möglichkeiten der Nutzung.

- 790 m<sup>2</sup> Gartengrundstück mit schönen Terrassen, teilweise überdacht
- insgesamt 181 m<sup>2</sup> Wohnraum über drei Etagen, heller Wohnbereich, fünf geräumige Zimmer und drei Badezimmer
- zwei gemütliche, voll ausgestattete Küchen mit angrenzenden separaten Essbereichen
- drei geflieste Badezimmer mit Badewanne oder Dusche
- großzügige Terrassen im Untergeschoss und Erdgeschoss mit Blick auf den Garten und ausreichend Platz für Grillprojekte und Feste mit der Familie und Freunden
- viele Fenster sorgen für helle Wohnräume
- dreifachverglaste Fenster, teilweise elektronische Rollläden
- Böden mit gepflegtem Parkett, Laminat und Fliesen
- Fußbodenheizung im gesamten Wohnhaus
- Hauswirtschaftsräume und Lagerräume im Untergeschoss
- Einliegerwohnung mit separatem Eingang und Garage
- Natursteinbrunnen, Zisternen und Holzgrill im Garten
- zwei weitere Garagenstellplätze/ mehrere Außenstellplätze
- 2020 Neugestaltung der Außenanlagen

Die Immobilie bietet noch zahlreiche weitere attraktive Details und Besonderheiten. Überzeugen Sie sich bei einem persönlichen Besichtigungstermin von diesem außergewöhnlichen Eigenheim. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und stehen bei Fragen gern zur Verfügung.



??????? ???????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

Bühlerzell befindet sich im fränkisch geprägten Nordwürttemberg im Landkreis Schwäbisch Hall und erstreckt sich mit ca. 49,31 km<sup>2</sup> über die Hohenloher Ebene. Die Gemeinde beheimatet ca. 2000 Einwohner und gliedert sich neben der Kernstadt in mehrere anliegende Dörfer. Die Gemeinde liegt im Tal der Bühler, die weiter talab dem Kocher zufließt, zwischen der Kreisstadt Schwäbisch Hall und Ellwangen. Die Gemeindefläche erstreckt sich über die Schwäbisch-Fränkischen Waldberge und die Hohenloher-Haller Ebene. Die Nähe zur Autobahn A6 bietet zudem ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen wie Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt. Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr die umliegenden Städte, die eine gute Anbindung ermöglichen. Der staatlich anerkannte Erholungsort Bühlerzell ist immer einen Ausflug wert. Für alle Alters- und Interessengruppen bieten sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote, die die Gemeinde zu einem attraktiven Standort zum Wohnen und Wohlfühlen machen. Neben der beeindruckenden Hohenloher Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, lädt Bühlerzell auch mit zusätzlichen Freizeitmöglichkeiten wie einer Minigolfanlage, einem großzügigen Freibad und Tennisplätzen ein. Örtliche Vereine bieten ebenfalls verschiedene Angebote und Veranstaltungen an. Bühlerzell verfügt zudem über eine Grundschule und Kindergärten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte und Banken/Post. Durch die ortsansässigen Firmen in und um Bühlerzell gelegen, wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit guter Arbeitsmarktlage geboten. Angrenzende Städte wie Gerabronn und Bühlertann sowie die ebenfalls zügig zu erreichenden größeren Städte Schwäbisch Hall und Crailsheim bieten zusätzliche Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten. Das kernsanierte, moderne Wohnhaus befindet sich in ruhiger Lage am Ortsrand von Bühlerzell und der Stadtkern ist fußläufig erreichbar.

??????? ???????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 13.10.2024. Endenergiebedarf beträgt 134.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 19. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. 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.

???????? ??????????: 24256219 - 74426 Bühlerzell

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

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

Florian Wittmann

---

Karlstraße 9 Ansbach  
E-Mail: [ansbach@von-poll.com](mailto:ansbach@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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