

Bühlertal

# Modernisiertes Haus mit 2 Einliegerwohnungen und schönem Ausblick

Objektnummer: 23011054



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

KAUFPREIS: 825.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 256 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 772 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

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

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	23011054
Wohnfläche	ca. 256 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	9
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1980
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	825.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	75.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.09.2032	Energie- Effizienzklasse	C
Befuerung	Solar		

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie





Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## 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**

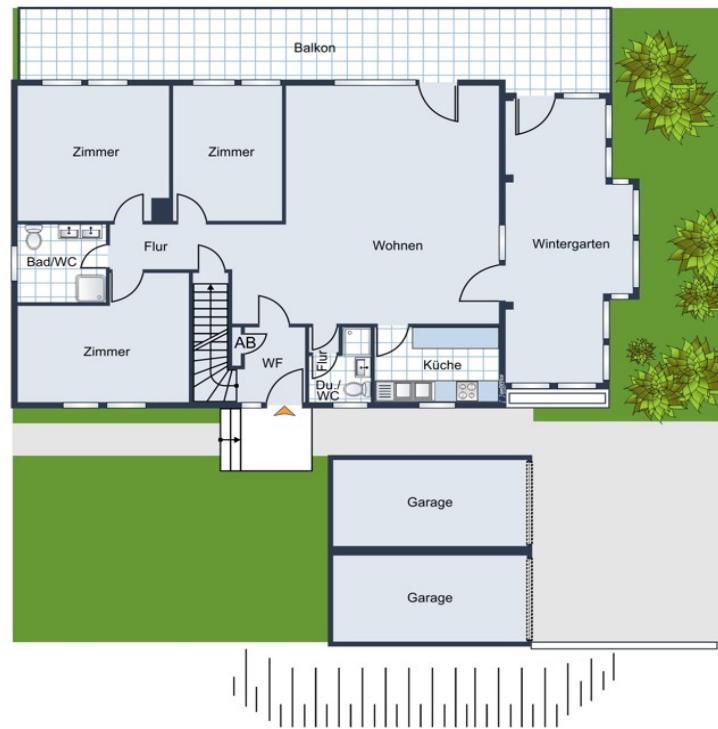
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## 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: 23011054 - 77830 Bühlertal**

## Ein erster Eindruck

Das zweistöckige, attraktive und modernisierte Haus besticht durch eine luxuriöse Innenausstattung. In ruhiger, erholsamer Panoramawohnlage direkt am Wald mit herrlichem Fernblick. Die durchdachte Raumkonzeption mit lichtdurchfluteten, großzügigen Räumen bietet bequemes Wohnen auf einer Ebene mit einem ganz besonderen Flair. Der Wohnraum teilt sich auf ca. 147 m<sup>2</sup> für die Hauptwohnung, ca. 62 m<sup>2</sup> für erste möblierte Wohnung, sowie 48 m<sup>2</sup> für die zweite möblierte Ferienwohnung. Das Untergeschoss ist in Massivbauweise gebaut, das Erdgeschoss in Holzständerbauweise. Lichtdurchfluteter klimatisierter Wintergarten mit Außenbeschattung bietet den perfekten Platz als Essbereich oder einfach zum Verweilen. Ihnen steht außerdem ein Kellerraum, ein Dachspeicher und ein kleiner Werkstattraum zur Verfügung.



Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Ausstattung und Details

- moderne Gas-Hybrid Heizung Baujahr 2021
- Solarunterstützung für Warmwasser und Heizung (Hersteller: Bosch Thermotechnik)
- Photovoltaik-Anlage 10,08 bestehend aus 42 Solarmodulen, erzeugter Strom wird komplett eingespeist
- Heizung wird mit Flüssiggas versorgt und ist somit unabhängig von Erdgas (unterirdischer 4800 Liter Gastank)
- die gesamte Heizungsverrohrung und die Heizkörper wurden in 2021 neu installiert
- schöner, pflegeleichter Garten mit Grillplatz
- Gewächshaus
- 2 Einzelgaragen mit elektrischen Toren
- 4 Parkplätze
- Oberflächenwasserzisterne mit 6.000 L Fassungsvermögen und elektrischer Pumpe
- leistungsstarke Klimaanlage im Wintergarten der Hauptwohnung
- Holzkamin mit integrierter Lüftung (Wohnzimmer in Hauptwohnung)
- Haupt-Bad und Gäste-WC in Luxus-Ausstattung (Villeroy & Boch, Hansgrohe, Joop)
- Echtholzparkett
- Sauna (Ferienwohnung)
- sehr großzügiger Balkon mit Panorama-Blick auf Schwarzwald
- elektrische Beschattung und Windwächter im Wintergarten
- Isolierter Dachspeicher – als Abstellraum derzeit benutzt
- Fußbodenheizung im Haupt Bad
- TV-Satelliten-Anlage
- Hightspeed-Internetanschluss
- Küche in Hauptwohnung mit hochwertigen Geräten (Induktionskochfeld, 4D-Ofen mit Dampf und Mikrowelle, eingebauter Dampfgarer) Geschirrspüler, Kühlschrank
- die Ferienwohnungen sind komplett möbliert und ausgestattet

**Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal**

## Alles zum Standort

Bühlertal ist das Tor zum Schwarzwald. Die Gemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern ist als Luftkurort von Rebbergen und sonnigen Hängen umgeben und man hat einen herrlichen Blick sowohl in die Rheinebene als auch in den Schwarzwald. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs - Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken - vorhanden. Die vielen örtlichen Vereine sorgen sowohl im sportlichen als auch im kulturellen Bereich für höchste Abwechslung. Durch die unmittelbare Nähe zur Natur bietet Bühlertal die besten Erholungsmöglichkeiten. In ca. 15 Minuten ist man inmitten der Kurstadt Baden-Baden mit seinen vielseitigen Attraktionen. Ob Thermalbad, Festspielhaus oder herrliche Parkanlagen, ein Ausflug in die Bäderstadt lohnt sich nicht nur zum Einkaufen. In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A5, den Flughafen Baden-Airpark sowie die Bahnlinie Karlsruhe-Basel. Von der A5 südlich, 20 km von Baden-Baden entfernt, Abfahrt Bühl, fährt man in ca. 15 Minuten bis zum Anwesen in Bühlertal. Durch die Anbindung an den Karlsruher Verkehrsverbund ist man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der ganzen Region mobil.

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 75.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980. Die Energieeffizienzklasse ist C.

**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.

Objektnummer: 23011054 - 77830 Bühlertal

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)