Bühlertal

# Modernisiertes Haus mit 2 Einliegerwohnungen und schönem Ausblick

***CODE DU BIEN: 23011054***

**PRIX D'ACHAT: 825.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 256 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 772 m²**

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23011054 |
| Surface habitable | ca. 256 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 9 |
| Chambres à coucher | 4 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1980 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 825.000 EUR |
| Type de bien | Maison bifamiliale |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2021 |
| État de la propriété | Bon état |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | Terrasse, Sauna, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Balcon |

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | GAS |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 07.09.2032 |
| Source d'alimentation | Solaire |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Diagnostic énergétique |
| Consommation d'énergie | 75.30 kWh/m²a |
| Classement énergétique | C |

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

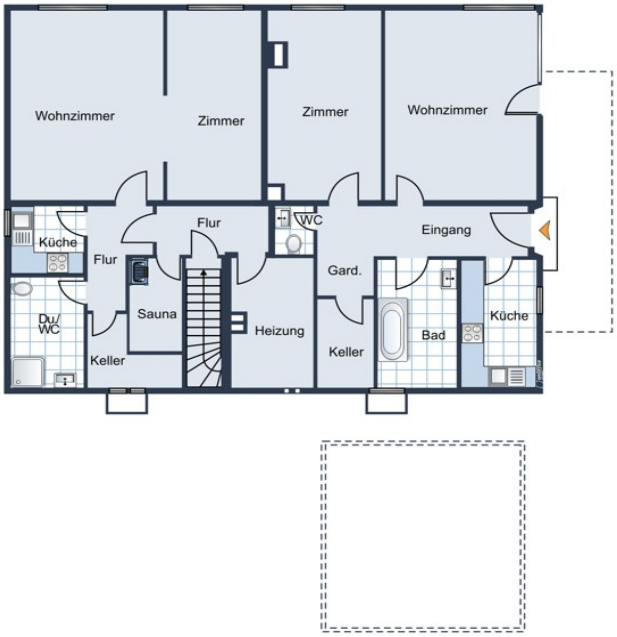
# La propriété

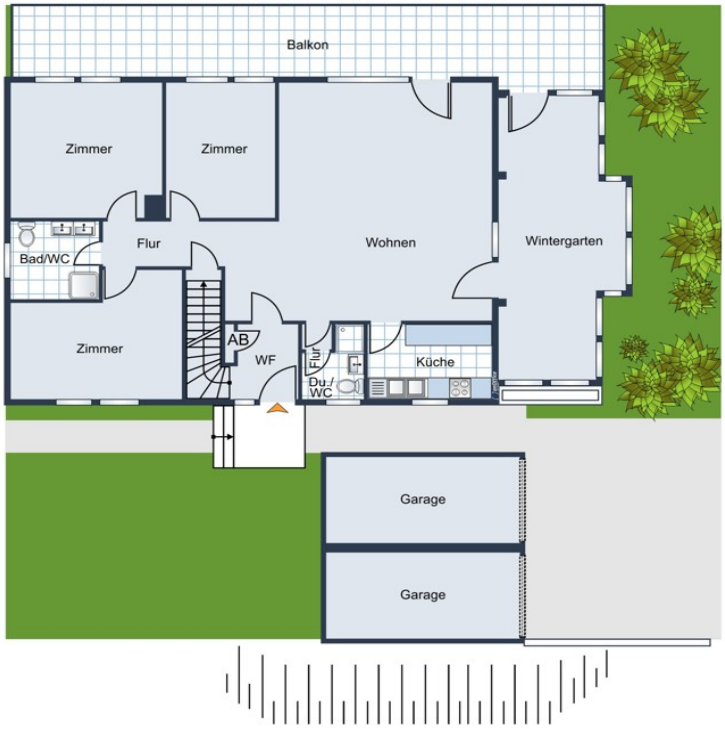
**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Plans d'étage






Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Une première impression

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 m² für die Hauptwohnung, ca. 62 m² für erste möblierte Wohnung, sowie 48 m² 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.

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Détails des commodités

-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
-Highspeed-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

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 75.30 kwh/(m²*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 ein 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.

**CODE DU BIEN: 23011054 - 77830 Bühlertal**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73  Baden-Baden
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com