

Bühlertann

## Nuvissima casa bifamiliare con molti extra e due bagni in una posizione ricercata!

*Codice oggetto: 25256227*



**PREZZO D'ACQUISTO: 498.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 140 m<sup>2</sup> • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m<sup>2</sup>**

Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

-  A colpo d'occhio
-  La proprietà
-  Dati energetici
-  Planimetrie
-  Una prima impressione
-  Dettagli dei servizi
-  Tutto sulla posizione
-  Ulteriori informazioni
-  Partner di contatto

Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25256227
Superficie netta	ca. 140 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	2020
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	498.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Cucina componibile

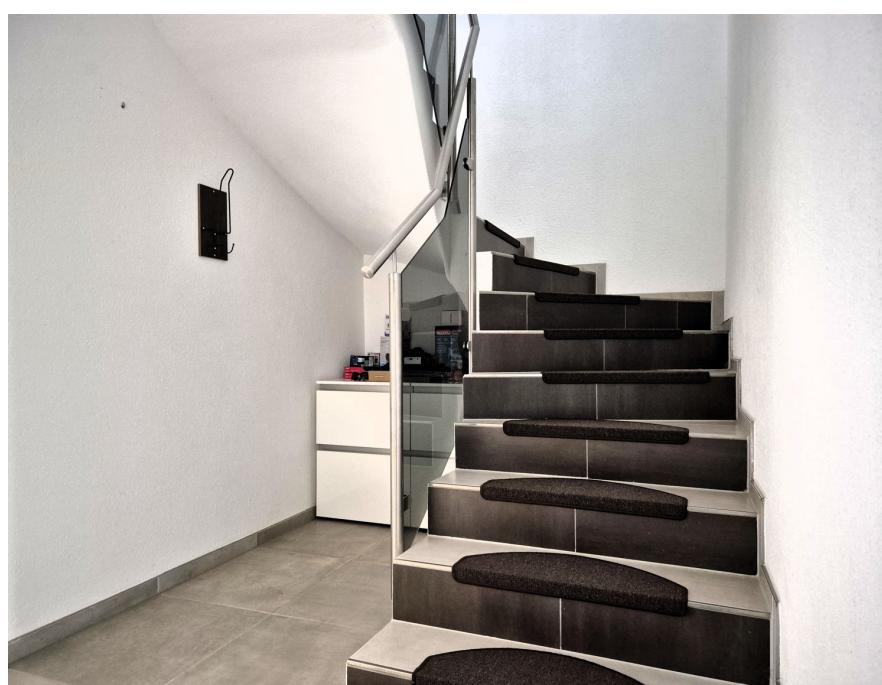
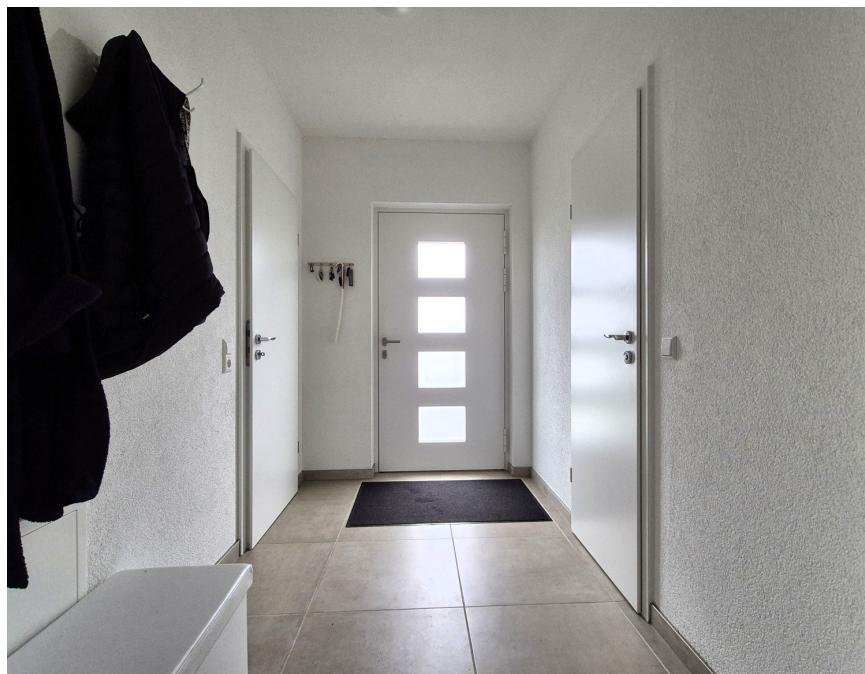
Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Consumo finale di energia	30.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2035	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Pompa di calore idraulica/pneumatica	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2020

Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



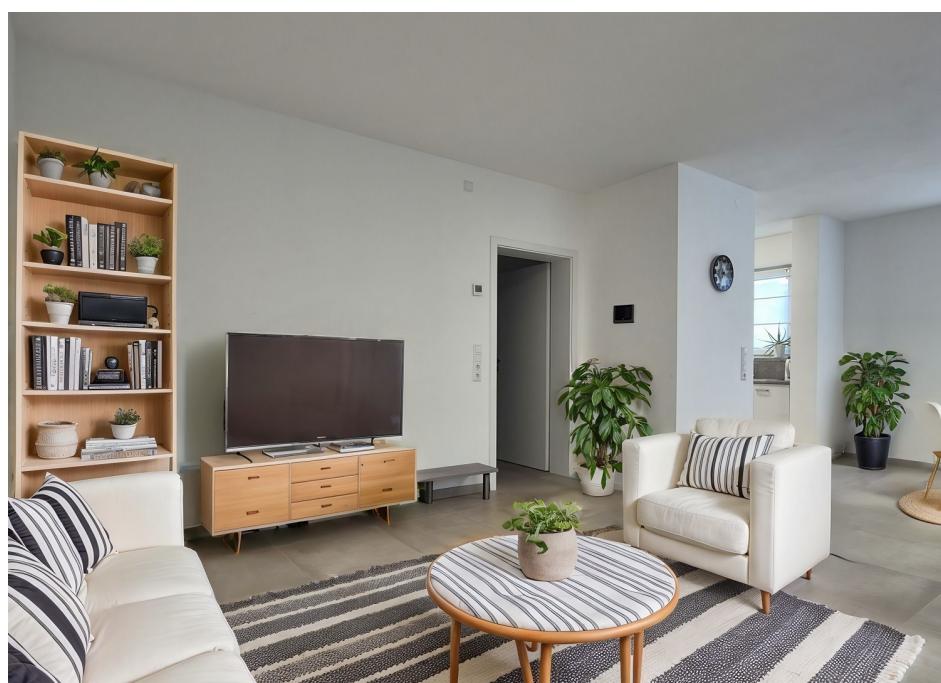
Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



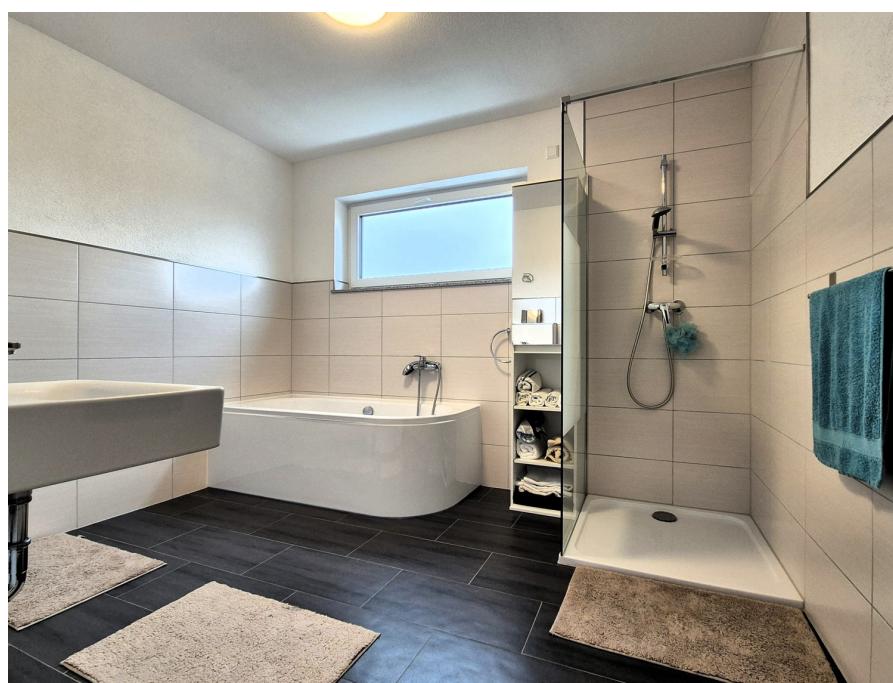
Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



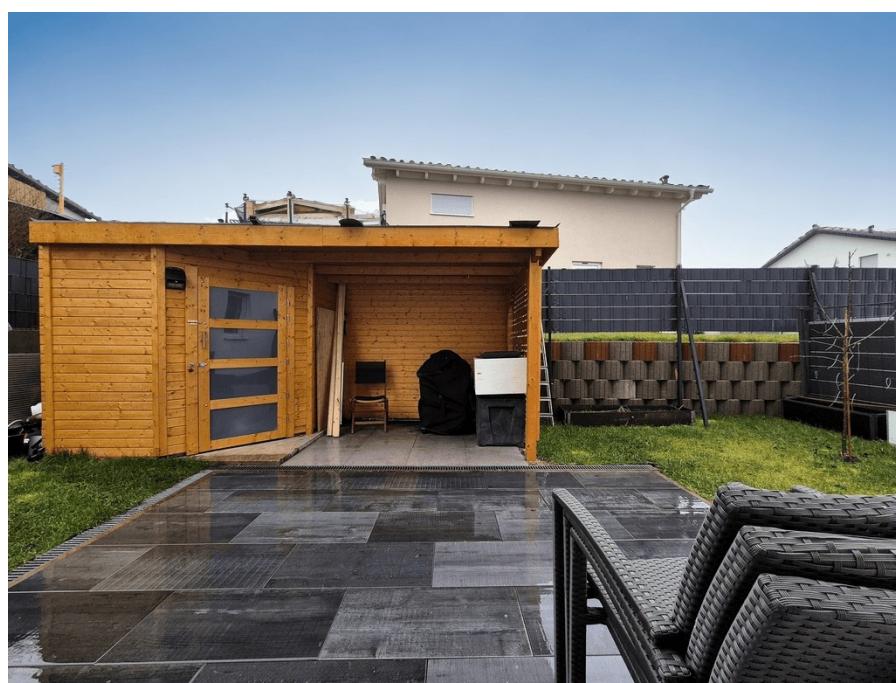
Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La proprietà



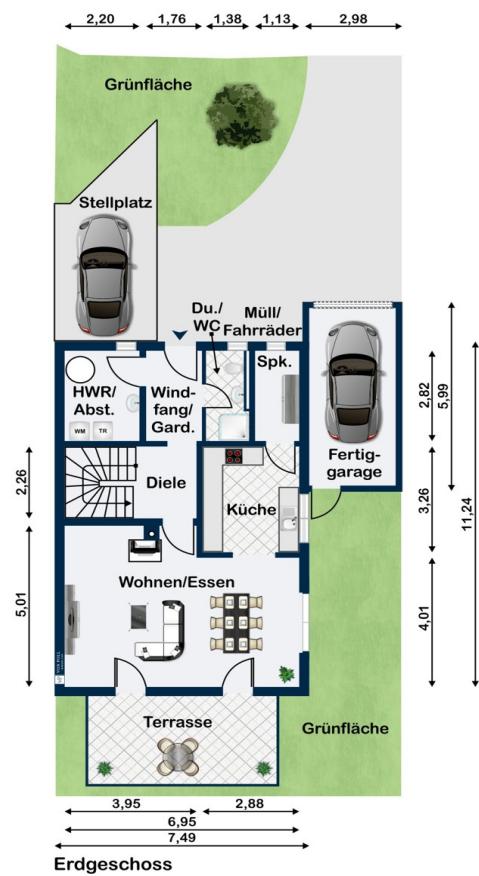
Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

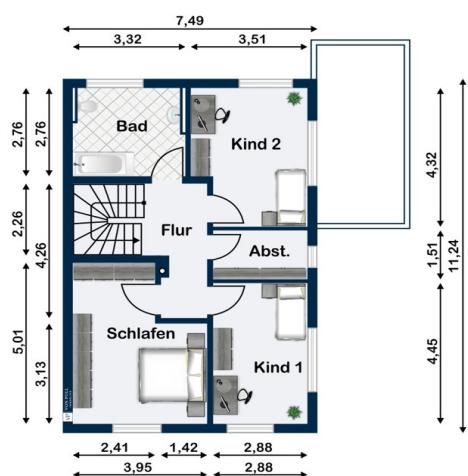
## La proprietà



Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Planimetrie





Obergeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann**

## Una prima impressione

Diese ansprechende Doppelhaushälfte, die 2020 erbaut wurde, bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes Zuhause mit gehobener Ausstattung.

Das Anwesen ist Teil eines zentral gelegenen Wohngebiets und liegt auf einem ca. 265 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das genügend Platz für Ihre Bedürfnisse bietet. Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung.

Es umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ideal für Familien oder Paare geeignet sind. Zwei moderne Badezimmer bieten genügend Komfort für alle Bewohner. Die zentrale und Fußbodenheizung sorgt, kombiniert mit einer Luft-Wärme-Pumpe, ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima und energieeffizienten Betrieb.

Die stilvolle Einbauküche öffnet sich zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkten Zugang zur großen Süd-Terrasse haben. Diese lädt zum Entspannen und zum Genießen von sonnigen Nachmittagen ein. Die gepflegte Grundstücksfläche bietet zudem ein großes Gartenhaus, das sich ideal als Abstellfläche oder Hobbyraum nutzen lässt.

Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt vor dem Anwesen zur Verfügung, was Ihnen und Ihren Besuchern einen bequemen Zugang ermöglicht. Praktische Zusatzflächen wie eine Speisekammer und genügend Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab.

Die Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Ausstattung, sondern punktet auch durch die Lage. Durch ihre zentrale Lage sind Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, was den Wohnort besonders attraktiv für Familien macht. Die zukunftsorientierte Bauweise und die moderne Technik machen dieses Haus zu einem zeitgemäßen Zuhause mit idealem Komfort für die Bewohner.

Wenn Sie auf der Suche nach einem hochwertigen Zuhause sind, das Ihnen alle Annehmlichkeiten bietet und durch seine durchdachte Bauweise und Ausstattung überzeugt, sollten Sie einen persönlichen Besichtigungstermin in Betracht ziehen.

Entdecken Sie vor Ort die zahlreichen Besonderheiten dieser Immobilie, die Ihre Ansprüche an ein modernes und komfortables Wohnen erfüllen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses interessante Objekt bei einer Besichtigung näherzubringen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Dies ist Ihre Gelegenheit, ein attraktives Eigenheim in einer gefragten Lage zu finden, das Ihnen und



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Familie jahrelang Freude bereiten wird.

**Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann**

## Dettagli dei servizi

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m<sup>2</sup>
- Ca. 265m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Schöne Grundstückfläche und große Terrasse im Süden
- Tolles, großes Gartenhaus
- 2 Stellplätze vor dem Anwesen
- Modernes Anwesen, zeitgemäße Technik und Ausstattung
- Luft-Wärme-Pumpe
- Gesuchte Lage, zentral gelegen
- Perfektes Familienzuhause
- Abstellfläche und Speisekammer

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erleben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und das gemeinsame Treffen vor Ort.

**Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann**

## Tutto sulla posizione

Bühlertann befindet sich im fränkisch geprägten Nordwürttemberg im Landkreis Schwäbisch Hall und erstreckt sich mit ca. 2,3 ha über die Hohenloher Ebene. Die Gemeinde beheimatet ca. 3.150 Einwohner.

Der staatlich anerkannte Erholungsort Bühlertann 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 Bühlertann auch mit zusätzlichen Freizeitmöglichkeiten wie einer Kegelbahn und einer Kleinschwimmhalle ein.

Örtliche Vereine bieten ebenfalls verschiedene Angebote und Veranstaltungen an. Bühlertann verfügt zudem über eine Grund-, Haupt- und Realschule sowie zwei Kindergärten.

Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte und Banken/Post. Durch die ortsansässigen Firmen in und um Bühlertann gelegen, wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit guter Arbeitsmarktlage geboten.

Die Städte Schwäbisch Hall, Crailsheim und Ellwangen sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und bieten zusätzliche Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zur Autobahn A6 bietet zudem ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen wie Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt.

**Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 30.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Codice oggetto: 25256227 - 74424 Bühlertann**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall  
Tel.: +49 791 - 95 61 68 90  
E-Mail: schwaebisch.hall@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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