Bühl

# Großzügige Etagenwohnung mit lichtdurchflutetem Wohnbereich und Loggia

*Objektnummer: 26011026*




KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 133.17 $m^2$ • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl


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

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26011026 |
| Wohnfläche | ca. 133.17 m² |
| Zimmer | 4 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Baujahr | 2016 |
| Stellplatz | 2 x Tiefgarage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 565.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 25 m² |
| Ausstattung | Gäste-WC, Balkon |

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 23.06.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 83.7 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 2016 |

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

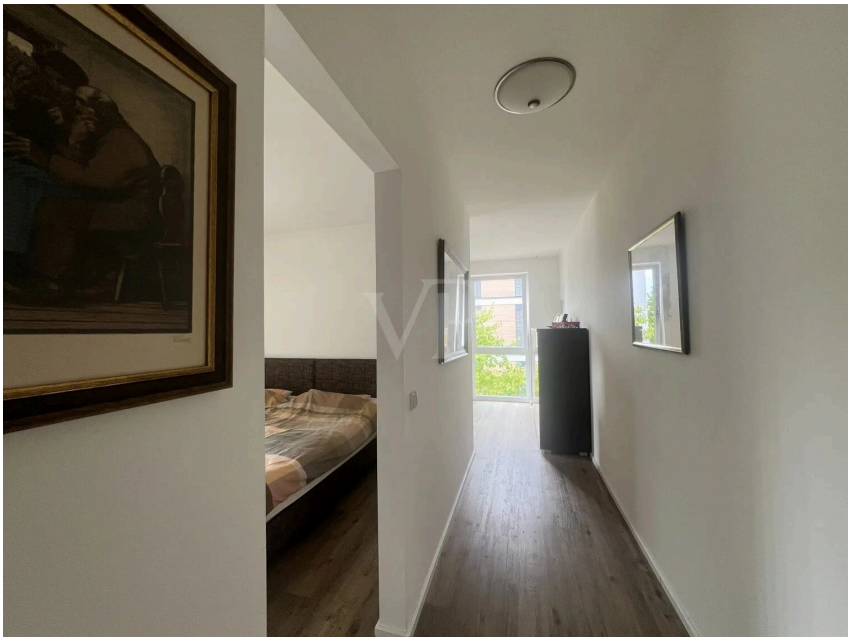
# Die Immobilie

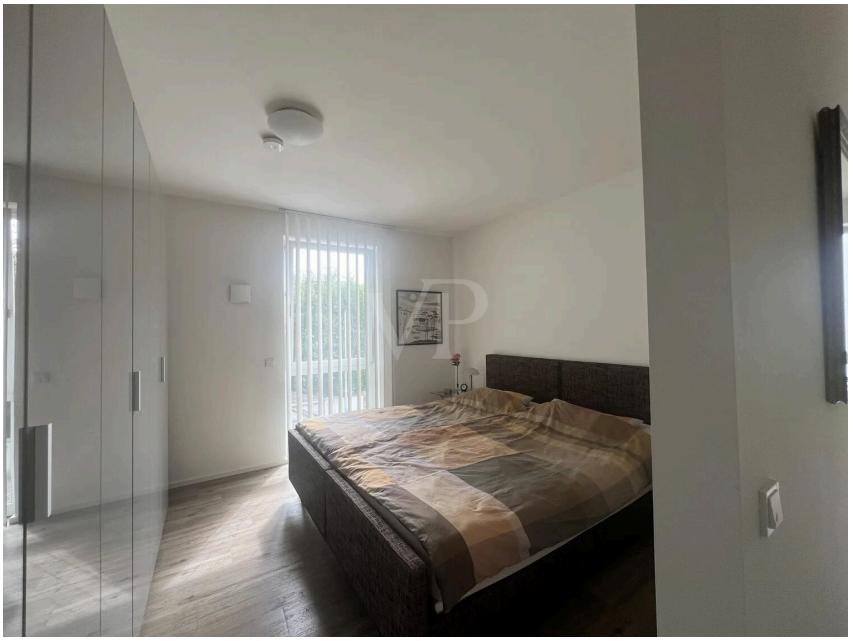




Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

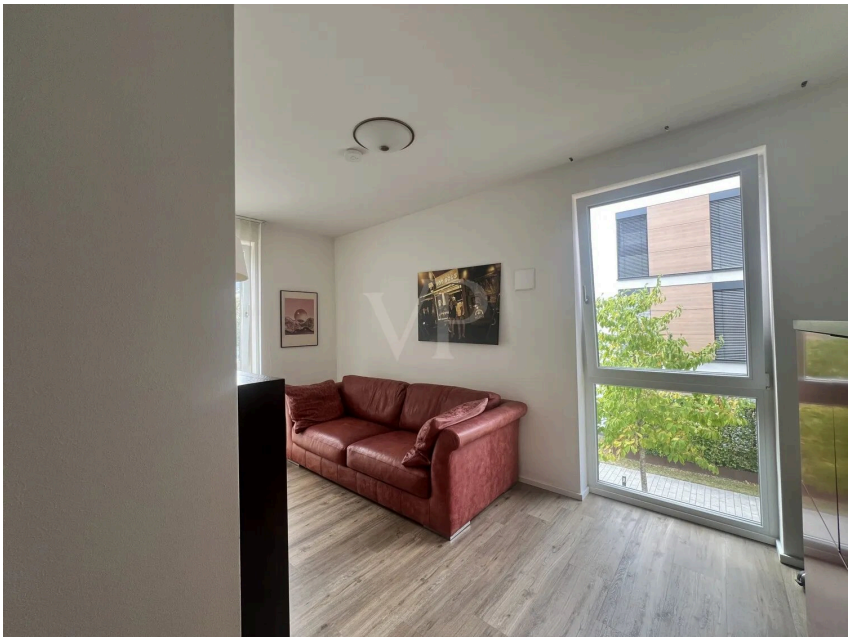
# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Die Immobilie





Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# 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: 26011026 - 77815 Bühl

# Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen fällt das klare, zeitgemäße Erscheinungsbild des Gebäudes auf. Die Fassade wirkt puristisch und einladend zugleich, flankiert von gepflegten Grünflächen und jungen Bäumen, die das Ensemble angenehm einbetten. Breite Wege führen entlang der Anlage, während die Einfahrt zur Tiefgarage diskret in die Architektur eingebunden ist und für eine ruhige, geschützte Ankunft sorgt. Auf der Gartenseite öffnet sich das Haus in Richtung Grün, mit großzügigen Balkonen und Loggien, die der modernen Gestaltung ein offenes, lichtdurchflutetes Gesicht verleihen.

Im Inneren empfängt einen ein Ensemble aus Großzügigkeit und Leichtigkeit. Die offene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten bildet das Herzstück einer fließenden Wohnlandschaft. Wohn- und Essbereich verbinden sich zu einem einzigen, hellen Raum, der das Tageslicht über die bodentiefen, dreifach verglasten Fenster und Türen nahezu ungehindert hereinströmen lässt. Die Fensterfronten setzen Akzente und schaffen eine entspannte Verbindung nach draußen. Die Ausstattung ist durchdacht bis ins Detail, elektrisch betriebene Jalousien spenden Komfort, während maßgefertigte Einbauschränke für klare Linien und viel Stauraum sorgen. Der Boden in warmem Holzton unterstreicht die behagliche Atmosphäre.

Der Blick wandert immer wieder zur großen Loggia mit elektrisch betriebener Markise und gläsernem Geländer, ein perfekter Ort für entspannte Nachmittage oder ein Frühstück im Freien. Hier schweift der Blick ins Grüne, das sanfte Baumrauschen bildet die Kulisse für den Alltag. Die Grenzen zwischen Innen und Außen verschwimmen, die Loggia erweitert das Wohngefühl spürbar. Die Loggia ist vom Wohnbereich direkt zugänglich und schafft eine schöne Verbindung nach draußen, ohne auf Privatsphäre zu verzichten.

Zwei Schlafzimmer bieten Rückzugsorte mit angenehmer Ruhe. Das Tageslichtbad ist mit Feinsteinfliesen ausgestattet, die für zeitlose Eleganz sorgen. Die bodengleiche, barrierefreie Dusche und hochwertige Armaturen schaffen Komfort auf hohem Niveau. Ein Handtuchheizkörper sorgt für wohlige Wärme, Anschlüsse für die Waschmaschine runden die Funktionalität ab. Die gesamte Wohnung ist altersgerecht und barrierefrei konzipiert, ein zuverlässiges Plus an Komfort, das sich in jedem Raum spüren lässt.

In diesem Zuhause verbinden sich Klarheit, Hochwertigkeit und ein angenehmes Wohngefühl. Die ruhige Nachbarschaft, das durchdachte Innenleben und die Nähe zum Grün machen jeden Tag aufs Neue Freude. Wer Wert auf Qualität, Großzügigkeit und eine entspannte Atmosphäre legt, findet hier einen Ort, der einfach passt.

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Ausstattung und Details

-Altersgerecht und Barrierefrei
-3 fach verglaste Bodentiefe Fenster und Türen
-elektrisch betriebene Jalousien
-Einbauschränke
-Offene Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
-Tageslichtbad mit Feinsteinfliesen ausgelegt
-Bodenebene Dusche Barrierefrei
-Handtuchtrockner- Heizkörper im Bad, ebenfalls Anschlüsse für Waschmaschine
-Hochwertige Bad Armaturen
-Große Loggia mit elektrisch betriebener Markise und Glanzglas-Geländer

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Alles zum Standort

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, Ganztagsschule, 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.

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26011026 - 77815 Bühl

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com