

1-459, TOP - GEPFLEGTES EFH. 6-ZKB, 230M². DOPPELGARAGE, EINLIEGERWOHNUNG. EXPONIERTE AUSSICHTSLAGE.

Verkauft. 590.000 €



- Lage: D-77815 Bühl
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Top - gepflegtes EFH. 6-ZKB, 230m². Doppelgarage, Einliegerwohnung. Exponierte Aussichtslage. Objektbeschreibung In wunderschöner Natur eingebettet steht diese großzügig gebaute Immobilie am Fuße des Schwarzwaldes. Das Haus ist optimal besonnt, mit einer ca. 70m² großen Südterrasse und einem wunderschön angelegten Garten umgeben. Den Eingangsbereich erreichen Sie über einige Stufen durch den Garten. Das Haus hat an der Front und Giebelseite umlaufende Balkone. Der Attika-Bereich des Daches ist mit Kupferblechen verkleidet. Die Haustechnik wurde 2017 durch eine neue energiesparende Heizungsanlage und einem offenen Heizkamin ergänzt. Durch diese Maßnahme wurde der Primärenergiebedarf auf 135 kWh/(m²*a) gesenkt. Die sehr große Doppelgarage ist mit dem Hausflur über eine Treppe verbunden. 2 Stellplätze sind zusätzlich vor der Doppelgarage vorhanden. Die ca. 337 m² Gesamtfläche teilen sich in 200 m² Wohnung, 37 m² Einliegerwohnung und 100 m² Nutzfläche auf. Ausstattung Bodenbeläge: Fliesen im Wohn-/Esszimmer, Küche, Bad alles mit Fußbodenheizung, Parkett im Wohnbereich, im Schlafbereich Teppichböden. Der Wohn-/Essbereich ist mit einem Heizkamin, der Zugang zur Küche mit einer Schiebetür ausgestattet. Wohnzimmer und Essbereich ist rundherum 2/3-fach verglast. Das Schlafzimmer hat eine Klimaanlage. Badezimmer mit Eck-Badewanne, Dusche, WC, Bidet, Doppelwaschbecken. - Gäste-WC ist hell gefliest. 2 Markisen an der Terrassensüdseite. Zur Einliegerwohnung gehört ein Duschbad. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 190,7 kWh/m²a Baujahr Wärmeerzeuger: 2017 Lage Diese Immobilie befindet sich auf einer Halbhöhenlage in Neusatz, einem Ortsteil von Bühl, in einer ruhigen Sackgasse. Das Haus ist tagsüber voll besonnt und bietet eine fantastische, unverbaute Aussicht Richtung Rheinebene und Vogesen. In Neusatz gibt es eine Grundschule und einen Kindergarten sowie einen Dorfladen für Lebensmittel des täglichen Bedarfs. Die Straße ist an das Busnetz von Bühl angebunden. Die große Kreisstadt Bühl liegt direkt am Fuße des Schwarzwaldes südlich von Baden-Baden. Bühl, mit nahezu 30.000 Einwohnern und rund 21.000 Arbeitsplätzen, gehört langfristig zu den begehrtesten Standorten Deutschlands - sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch aufgrund der unzähligen Angebote im Bereich von Kultur, Bildung und Freizeit. Die Stadt ist infrastrukturell durch Bundesstraßen, Bahnhof und Autobahn sowie dem Baden-Airpark mit seinen täglichen nationalen und internationalen Flugverbindungen hervorragend angebunden. Fazit: Die ideale Immobilie für eine Familie mit Kindern oder Leute, die die Natur lieben und viel in der Natur

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2
Nutzfläche in m² : 230

unternehmen.



Name	Reiner Schumacher
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07223 944120
Mobil	01525 4025586