

1-475, GEPFLEGTES EINFAMILIENHAUS MIT BEEINDRUCKENDER, UNVERBAUBARER FERNSICHT IN ALLEINLAGE.

Verkauft. 395.000 €



- Lage: D-77830 Bühlertal
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

Einfamilienhaus mit beeindruckender Fernsicht in Alleinlage. Objektbeschreibung Das freistehende Einfamilienhaus wurde 1975 in massiver Bauweise auf einem ca. 2.310 m² großen Bau- und Wiesengrundstück mit beeindruckender Fernsicht errichtet. Das Grundstück ist talseitig von Streuobstwiesen umgeben und grenzt bergseitig an ein ausgedehntes Waldgebiet. Die Immobilie umfasst ca. 152 m² reine Wohnfläche und ca. 322 m² Nutzfläche, welche sich über drei Etagen erstrecken. Der Wohn- und Essbereich im XL-Format wird durch seine offene Bauweise und die daran angeschlossene, offene Küche sowie einem fantastischen Fernblick geprägt. Aufgrund der architektonischen Anordnung der Gebäudestruktur ergibt sich ein Patio, welcher windgeschützt und ideal von der Sonne beschienen wird. Diese Freifläche eignet sich ideal für ausgedehnte Sonnenbäder und hingebungsvolle Garten- und Pflanzenarbeiten. Die Immobilie verfügt über einen nicht ausgebauten Indoor-Pool. Heute wird der Pool-Raum als Zimmer für Spiel- und Freizeitaktivitäten genutzt. Dieser Raum wurde nicht der Wohnflächenberechnung zugeschlagen, sondern ist in den 322 m² Nutzfläche enthalten. Ausstattung 2.310 m² Bau- und Wiesengrundstück. Ca. 474 m² Wohn- und Gebäudenutzfläche. Offener Kamin. Fußbodenheizung auf der Wohnebene. Holzfenster mit Isolierverglasung. Öl-Brennwert-Heizung mit innenliegendem Öl-Tank. Rollläden aus Massivholz. Indoor-Pool (stillgelegt). Außenkamin. Waschküche/Hauswirtschaftsraum. Direkten Kellerzugang. SAT-Anlage. 4 Stellplätze. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 156,7 kWh/m²a Baujahr Wärmeerzeuger: 2002 Lage Der idyllische und bekannte Schwarzwald-Ferienort Bühlertal zeichnet sich besonders durch seine abwechslungsreichen und malerischen Landschaften ab. Hier finden sich Weingebiete mit traditionsreichem Weinanbau, Waldgebiete für ausgedehnte Spaziergänge und Aussichtspunkte mit spektakulären Fernsichten über die Oberrheinische Tiefebene. Am Ort befinden sich Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Sportstätten wie Schwimmbad und ein Sportstadion. Bühlertal ist über die benachbarten Orte Bühl und Baden-Baden bestens via Autobahn A5, dem ICE und TGV Haltepunkt Baden-Baden sowie dem Baden-Airport an ein nationales- und auch internationales Verkehrswegesystem angebunden. Fazit: Das ideale Familiendomizil. Ruhig gelegen, großes Grundstück und beeindruckende Fernsicht!

BASISINFORMATIONEN:

Zimmer : 6
Bad : 2

FLÄCHEN:

Anzahl Etagen : 2
Nutzfläche in m² : 152

Name	Tobias Weber-Buhre
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965

