

# 1-269, 'DESIGN-IKONE' VON  
INTERNATIONALEM FORMAT.  
FREISTEHENDE WOHNIMMOBILIE AUF 2.350  
M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK, CA. 297 M<sup>2</sup> WFL.

Verkauft. 0 €



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

'Design-Ikone' von internationalem Format. Freistehende Wohnimmobilie auf 2.350 m<sup>2</sup> Grundstück, ca. 297 m<sup>2</sup> Wfl. Objektbeschreibung Dieses DesignerHaus kann sich an internationalen Design-Standards messen und sehen lassen. Das Haus wurde 2001 fertiggestellt. Diese einmalige und charakterstarke Immobilie befindet sich auf einem 2.351 m<sup>2</sup> großen Sonnengrundstück mit leichter Hanglage. Die Gesamtwohnfläche beträgt ca. 297 m<sup>2</sup> und erstreckt sich über drei Wohnebenen. Das Erdgeschoss verfügt über weitere ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Bei der Planung wurde bereits der Grundstein für ein Multi-Nutzungs-Profil gelegt. So kann die untere Wohnebene mit barrierefreiem Zugang ideal als Büro oder Einliegerwohnung genutzt werden. Die erste Wohnebene gibt hervorragende Ausblicke über das Rheintal und die Stadt Bühl preis. Von der Hauptwohnebene mit Küche und Wohnzimmer erschliesst sich der Zugang zu einem Freisitz im XXL-Format der nicht einsehbar ist. Ein angrenzendes pittoreskes Landschaftsschutzgebiet sichert den Bewohnern ein Höchstmass an Ruhe und Erholung. Auf der zweiten Wohnebene befinden sich das große Schlafzimmer mit Ankleide sowie das Master-Badezimmer en suite. Atemberaubend der Blick aus dem Schlafzimmer in die freie Natur und in die Morgensonne! Mit sehr viel Liebe zum Detail wurden die Materialien für diese Immobilie ausgewählt. Als Formensprache dominiert eine ovale Dachkonstruktion aus Stahl und Aluminium, welche sich im Inneren des Wohnhauses fortsetzt. Die Haustechnik und Bedienbarkeit der Immobilie werden mittels einem BUS-System unterstützt. Ausstattung 2.351 m<sup>2</sup> Garten und Freizeitgrundstück. Ca. 297 m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. ca. 92 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Zentrale und offene Wohnküche mit Kaminofen, hochwertige Einbauküche im XL-Format mit Markeneinbaugeräten. Fußbodenheizung in allen Räumen individuell regelbar. Bussystem mit programmierbaren Schaltern und Steckdosen, Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Raindance-Dusche. Hochwertig ausgeführte Gartenlandschaft mit nicht einsehbaren Ruhezonem. Hausintegrierte Doppelgarage. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 114,2 kWh/m<sup>2</sup>a Baujahr: 2001 Lage Dieses freistehende Design-Wohnhaus befindet sich einer ruhigen und sehr gut besonnten Wohnlage von Bühl. Das Umfeld ist geprägt von einer sehr anschaulichen und hochwertigen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Das Grundstück ist leicht in Richtung Westen geneigt. 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

**BASISINFORMATIONEN:**

Bad : 1

**FLÄCHEN:**

Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 297

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. Diese Tatsache sorgt langfristig für einen kontinuierlichen Zuzug einer gut gestellten Bevölkerungsschicht und die Ansiedlung neuer und innovativer Gewerbebetriebe auf den dafür ausgewiesenen Gewerbeflächen. Fazit: Ein einmaliges Wohnobjekt von höchster Design-Güte. Einmalig!



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