

Exposé

Wohnung in Bühl

Helle 3-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkonen und Tiefgarage – zentrale Lage in Bühl



Objekt-Nr. OM-411824

Wohnung

Verkauf: **339.000 €**

Ansprechpartner:
Patrick Daul

Kappelwindeckstraße 2b
77815 Bühl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	102,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine gepflegte und großzügig geschnittene 3-Zimmer-Eigentumswohnung mit rund 102 m² Wohnfläche in der gefragten Kappelwindeckstraße in Bühl – eine Lage, die Ruhe, Zentralität und grünes Wohnumfeld harmonisch vereint. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar, der einen barrierefreien Zugang bis in die Wohnung ermöglicht.

Die Wohnung liegt auf der ruhigen Südwestseite und ist von der Straße abgewandt (Bild 003).

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Von hier aus öffnen sich zwei Balkone mit Süd- und Westausrichtung, die den gesamten Tag über Sonne und ein angenehmes Wohnambiente bieten. Beide Schlafzimmer verfügen ebenfalls über einen direkten Zugang zum Westbalkon – ein besonderes Plus an Wohnqualität.

Die geräumige Küche ist separat gehalten und bietet praktischerweise einen eigenen Zugang zum Südbalkon. Das innenliegende Badezimmer ist mit Wanne, Dusche, Waschtisch, WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zusätzlich steht ein separates Gäste-WC mit Waschbecken und einem großen, integrierten Abstellschrank zur Verfügung.

Ergänzt wird das Angebot durch einen eigenen, großen Kellerraum sowie mehrere gemeinschaftlich nutzbare Räume, darunter ein Fahrradraum, ein Hobbyraum und eine Waschküche. Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables Parken und rundet die Ausstattung ab.

Die Wohnung ist an sehr zuverlässige, langjährige Mieter vermietet, die sie vorbildlich pflegen – ideal für Kapitalanleger, die auf Kontinuität, Sicherheit und ein ruhiges Mietverhältnis setzen.

Privatverkauf, provisionsfrei.

Sonstiges

Bitte keine Makler.

Gerne stehe ich Ihnen unter +49 177 8588462 zur Verfügung.

Lage

Die Kappelwindeckstraße 2b liegt in allerbeste Lage von Bühl – zentral, aber trotzdem ruhig und "im Grünen".

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und vielfältige Freizeitangebote sind in direkter Nähe. Die Innenstadt und der Bühler Johannesplatz sind kein 500 Meter entfernt.

Der Bahnhof und die Autobahn A5 (Karlsruhe–Basel) sind schnell erreichbar. Das nahgelegene Umland mit dem Bühler Rebland und dem Schwarzwald lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

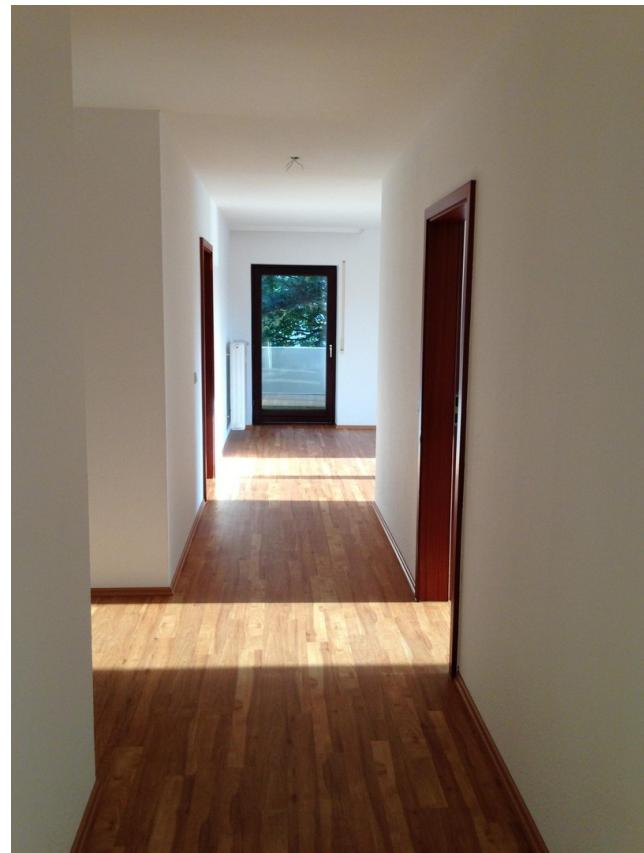
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



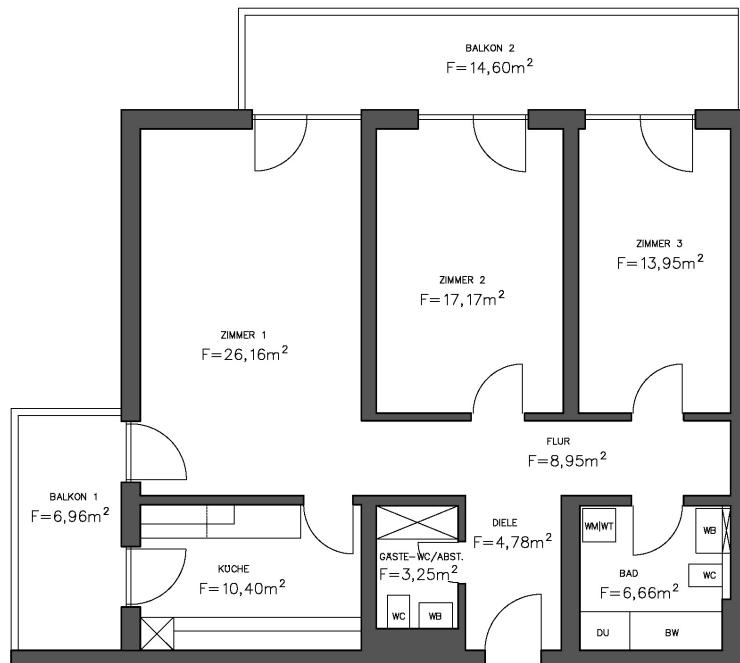
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



W11 Kappelwindeckstr. 2b, 77815 Bühl
NFL: $91.32m^2 + 21.56m^2$ Balkonfläche
WFL: $102.10m^2$ (Balkone zur Hälfte angerechnet)
WFL gemäß Teilungserklärung: $90.85m^2 | 51,21$ MEA