

Exposé

Einfamilienhaus in Bühl

**Perfektes Familienhaus für 2-4 Kinder – Ruhige
Traumlage mit Garten und viel Platz in Bühl-Weitenung**



Objekt-Nr. OM-420403

Einfamilienhaus

Verkauf: **635.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas S.

77815 Bühl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	690,00 m²	Schlafzimmer	4
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses großzügige Einfamilienhaus bietet viel Platz, Ruhe und Lebensqualität in einer der schönsten Lagen von Bühl-Weitenung. Das im Jahr 1977 erbaute, eineinhalbgeschossige Haus ist voll unterkellert und eignet sich ideal für Familien mit zwei bis vier Kindern oder für alle, die Wohnen und Freizeit großzügig kombinieren möchten.

Auf ca. 160 m² Wohnfläche verteilen sich mehrere gut geschnittene Wohn- und Schlafräume, ergänzt durch ein nachträglich ausgebautes, großes Zimmer im Dachgeschoss, das sich hervorragend als weiteres Schlafzimmer, Büro oder Hobbyraum nutzen lässt. Zwei Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC sorgen für hohen Alltagskomfort.

Ein besonderes Highlight ist der große Garten mit Grillplatz, der direkt an einen Bach grenzt und einen herrlichen, unverbaubaren Blick ins Grüne bietet. Hier genießen Sie absolute Ruhe, Natur und Privatsphäre – ideal für Familienleben, Entspannung oder gesellige Abende im Freien.

Im Untergeschoss befindet sich zudem eine große Bar bzw. ein Partykeller, der viel Platz für Feiern, Hobbys oder geselliges Beisammensein bietet.

Ausstattung

Bemerkungen zur Ausstattung

Einfamilienhaus, eineinhalbgeschossig

Voll unterkellert

Ca. 160 m² Wohnfläche

Zusätzlich großes, ausgebautes Zimmer im Dachgeschoss

2 Bäder + Gäste-WC

Zentralheizung (Öl-Brennwertheizung

Baujahr 2011)

Großes Grundstück mit ca. 690 m²

Ruhige Lage direkt am Bach

Herrlicher Blick ins Grüne

Großer Garten mit Grillplatz

Große Bar / Partykeller

Baujahr 1977

Möbel können nach Bedarf mit übernommen werden.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in 77815 Bühl-Weitenung, in einer sehr ruhigen und naturnahen Wohnlage ohne Durchgangsverkehr. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, viel Grün und einer angenehmen Nachbarschaft – perfekt für Familien und Ruhesuchende.

Weitenung bietet eine gute Grundversorgung und ist gleichzeitig verkehrsgünstig angebunden. Die Stadt Bühl mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzten und Freizeitangeboten ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Nähe zur Natur, zu Spazier- und Radwegen sowie zur Rheinebene macht die Lage besonders attraktiv.

Hier verbinden sich ländliche Idylle und stadtnahes Wohnen auf ideale Weise.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	221,20 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Außenansicht mit Garage

Exposé - Galerie



Diele / Eingangsbereich



Diele / Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Blick aus der Küche

Exposé - Galerie



Blick aus dem Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



abgeschlossenes Esszimmer



Flur / Treppen

Exposé - Galerie



Bad EG



Bad EG - barrierefreie Dusche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Vorraum OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Schlafzimmer 1 OG

Exposé - Galerie



Bad + WC OG



Blick aus dem Bad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 OG



Speicherraum OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Flur Keller

Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Keller Vorraum

Exposé - Galerie



Büro / Hobbyraum Keller



Vorratsraum Keller

Exposé - Galerie



Bar / Partykeller



Vorratsraum Keller

Exposé - Galerie



Bar / Partykeller



Grundstück von oben

Exposé - Galerie



Außenansicht



Außenansicht

Exposé - Galerie



Außenansicht



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Hof / Garten



Hof / Garten

Exposé - Galerie



Terrasse



Blick von der Terrasse

Exposé - Galerie



Garten



Grillplatz

Exposé - Galerie

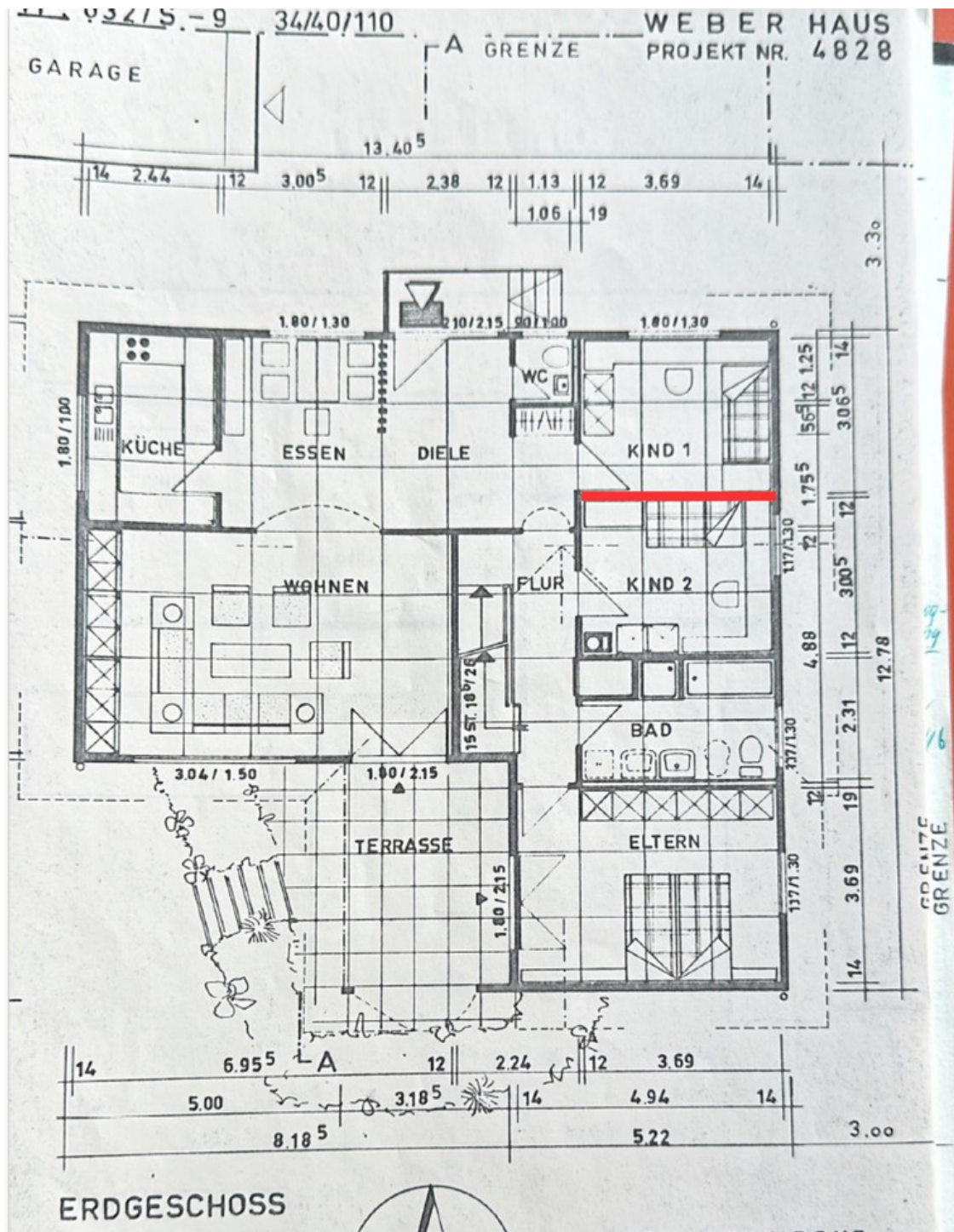


Grillplatz



Terrasse

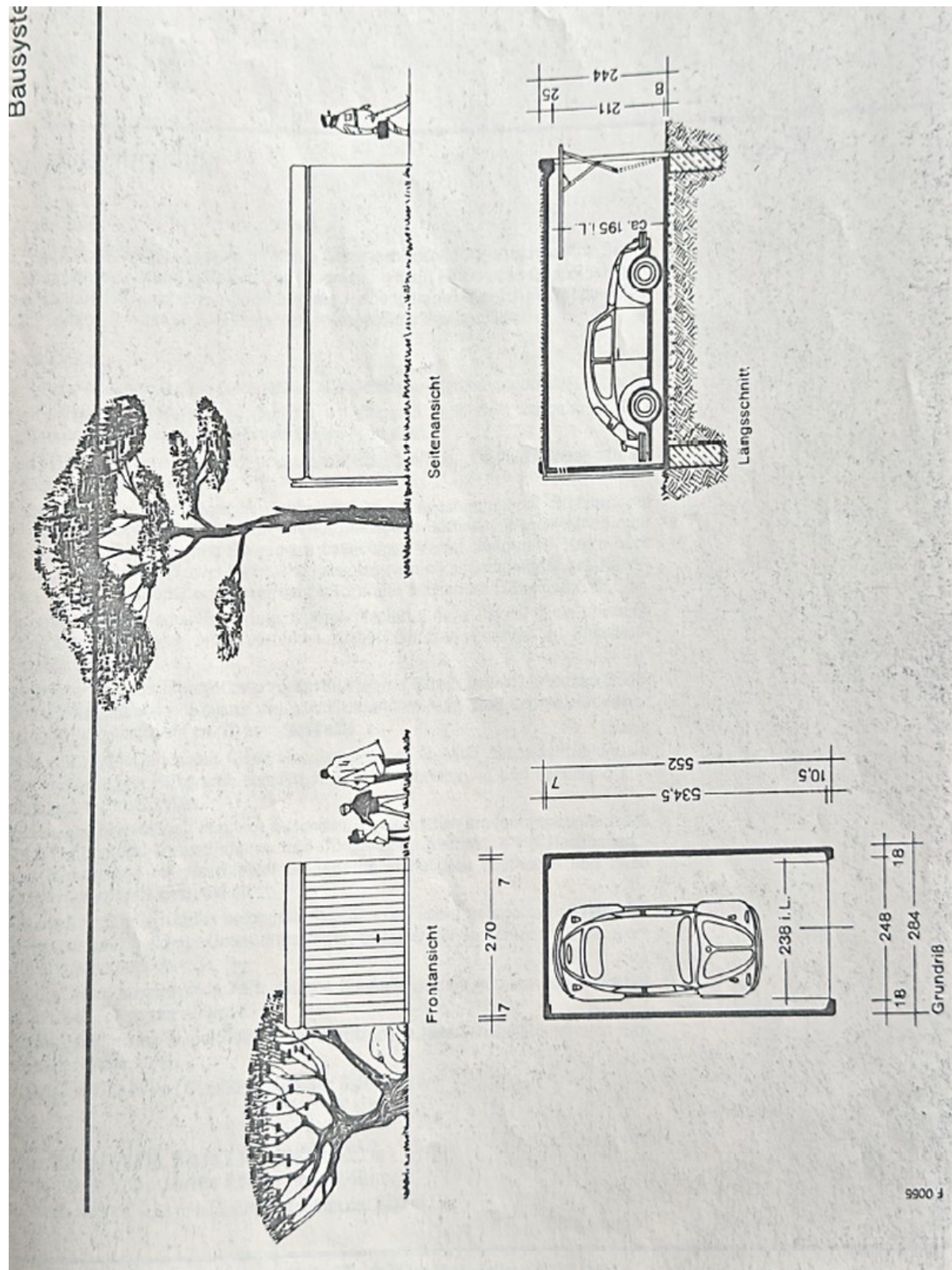
Exposé - Grundrisse



Hinweis: Die **rot markierte Wand** wurde entfernt, um ein abgeschlossenes Esszimmer daraus zu machen. Das Zimmer kann wieder durch eine Wand unterteilt werden, Anschlüsse sind in beiden Zimmern vorhanden.

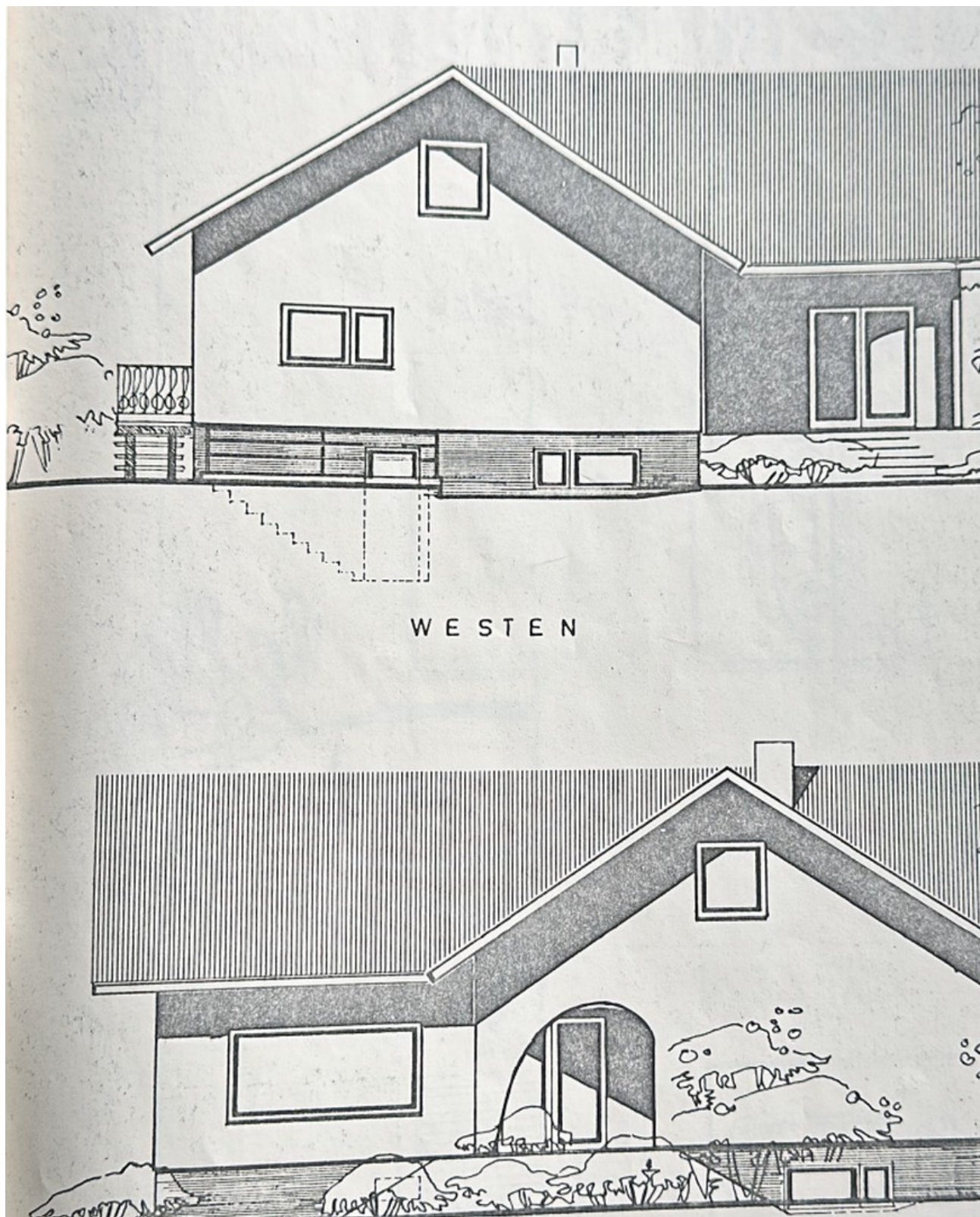
Grundriss EG

Exposé - Grundrisse

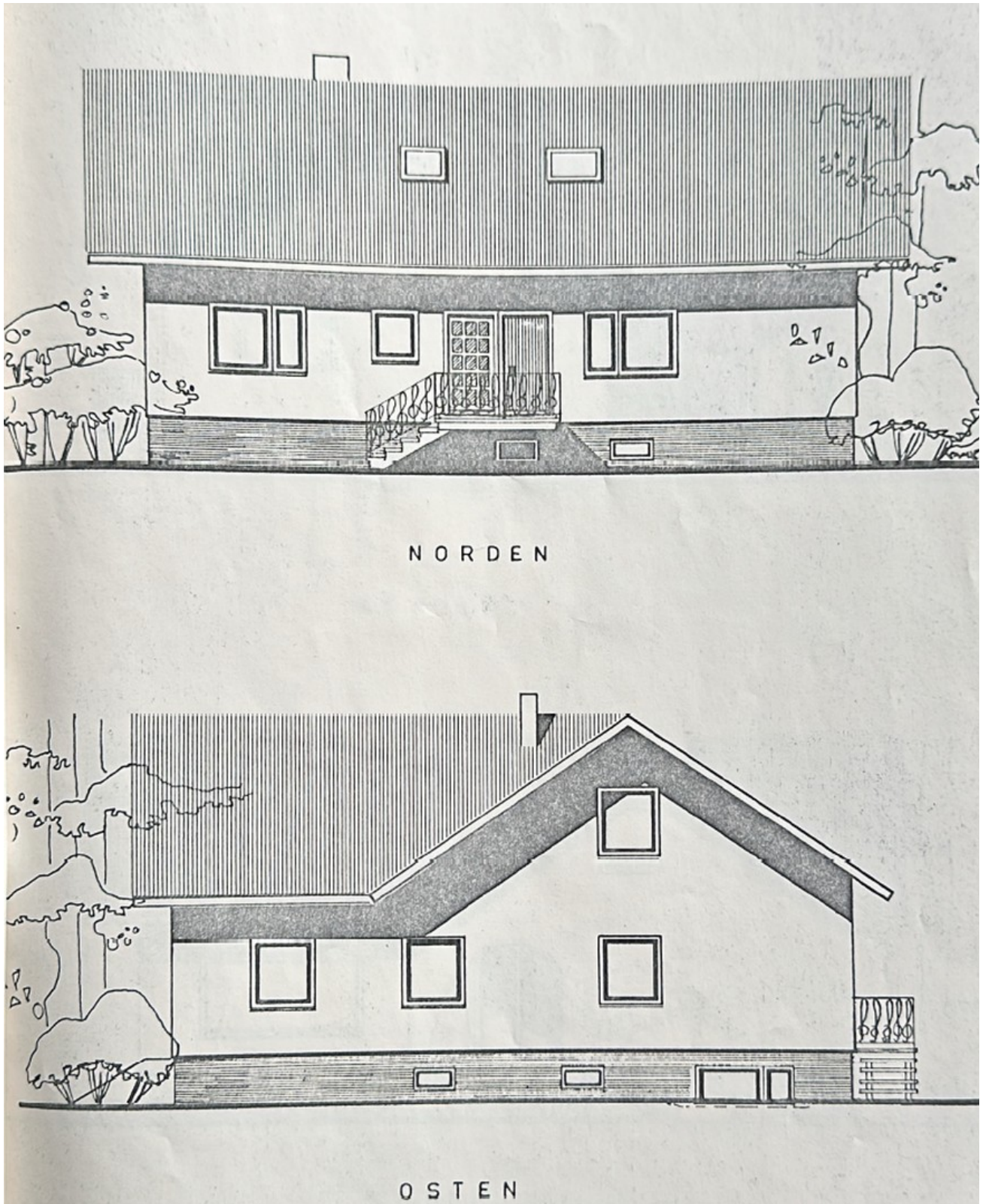


Garage

Exposé - Grundrisse

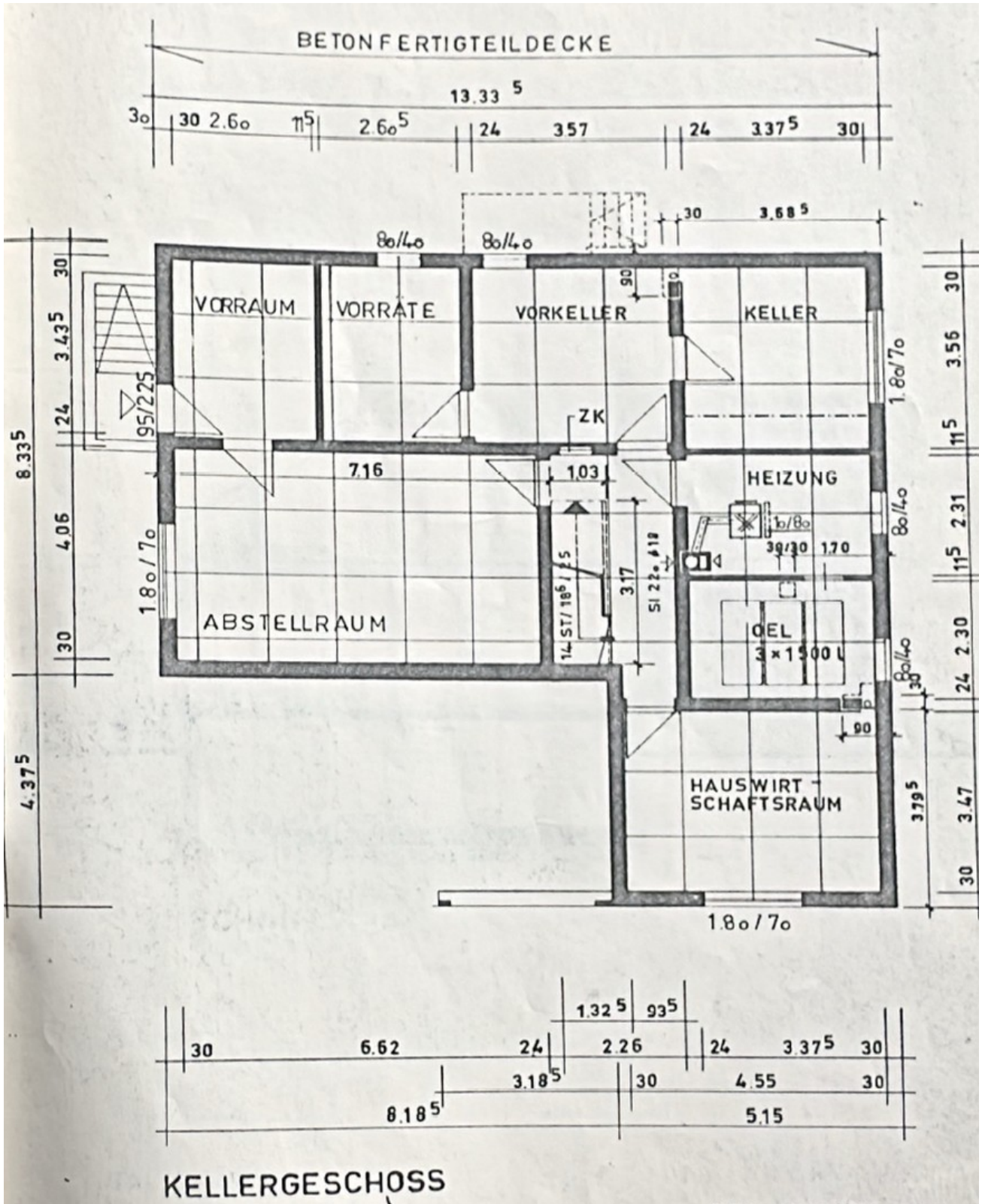


Exposé - Grundrisse



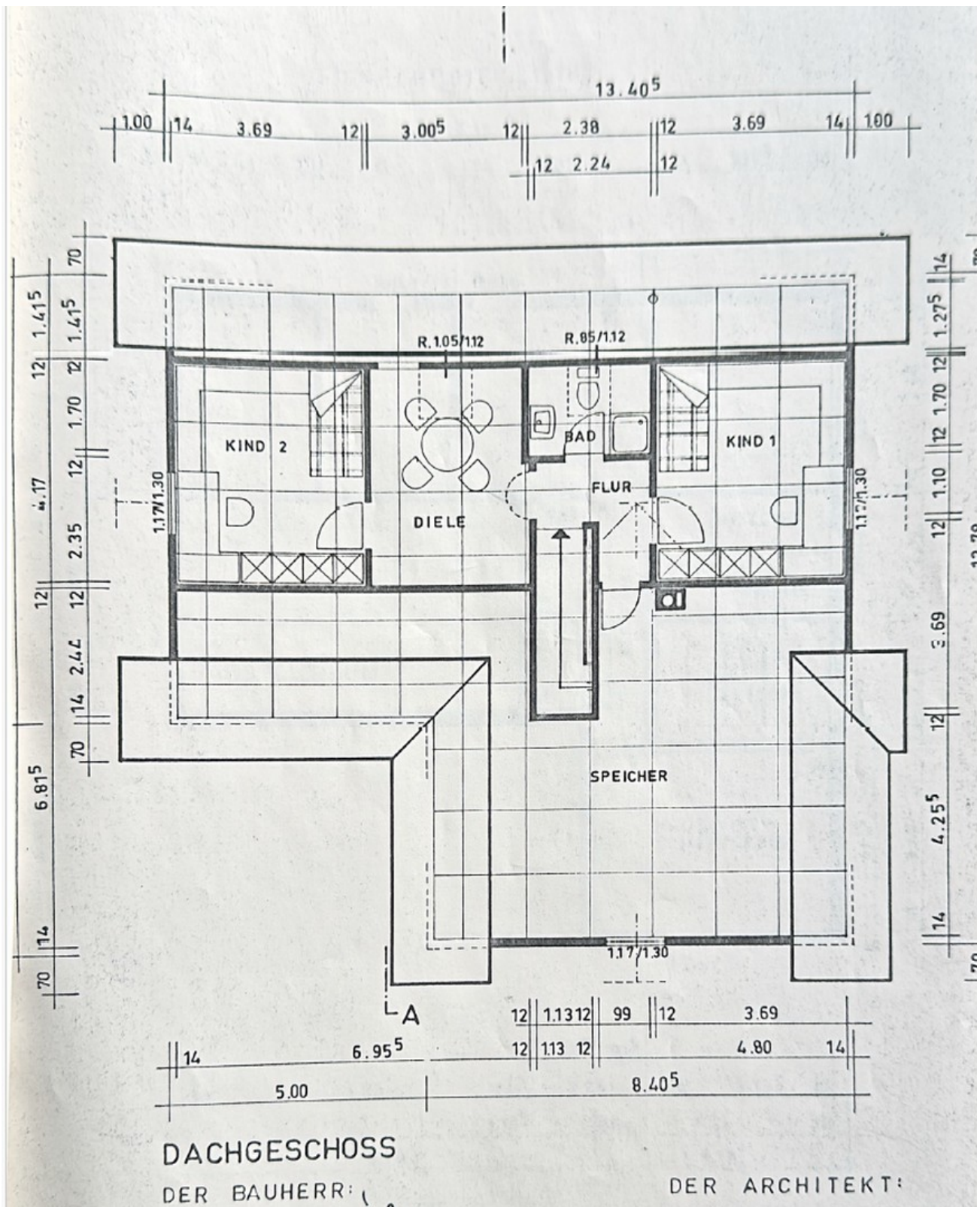
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



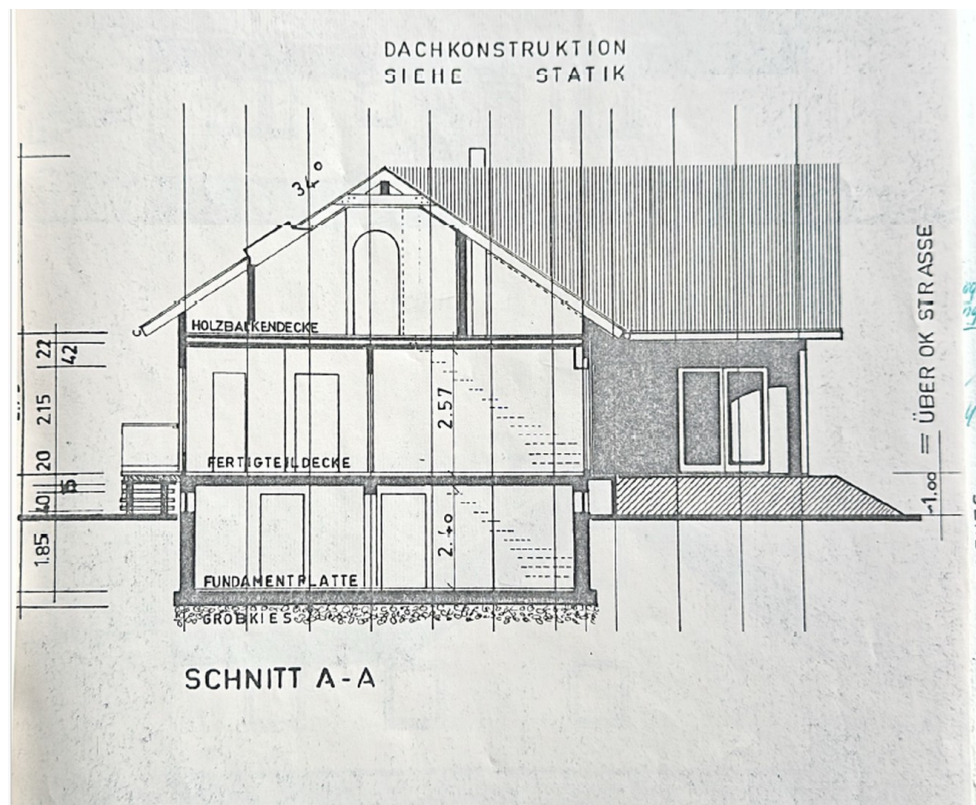
Keller

Exposé - Grundrisse



OG

Exposé - Grundrisse



Außenansicht