

# 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: **580.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas S.

77815 Bühl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1977	Zustand	keine Angaben
Grundstücksfläche	690,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	7,00	Garagen	1
Wohnfläche	160,00 m <sup>2</sup>	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 von der Fertighausfirma Weber 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich mehrere gut geschnittene Wohn- und Schlafräume, ergänzt durch ein nachträglich ausgebauten, 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.

Bei einer großen südlich angelegten Terrasse können sie im Sommer von morgens bis spätabends die Sonne genießen.

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, Keller ist auch über den Garten zugänglich

Ca. 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Zusätzlich großes, ausgebauten Zimmer im Dachgeschoss

2 Bäder + Gäste-WC

Zentralheizung (Öl-Brennwertheizung

Baujahr 2011)

Großes Grundstück mit ca. 690 m<sup>2</sup>

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/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Diele / Eingangsbereich



Diele / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick aus der Küche



Blick aus dem Essbereich

# Exposé - Galerie



Küche



abgeschlossenes Esszimmer

# Exposé - Galerie



Flur / Treppen



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG - barrierefreie Dusche



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Vorraum OG



Schlafzimmer 1 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 OG



Bad + WC OG

# Exposé - Galerie



Blick aus dem Bad



Schlafzimmer 2 OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3 OG



Speicherraum OG

# Exposé - Galerie



Flur Keller



Hauswirtschaftsraum

# Exposé - Galerie



Keller Vorraum



Büro / Hobbyraum Keller

# Exposé - Galerie



Vorratsraum Keller



Vorratsraum Keller

# Exposé - Galerie



Bar / Partykeller



Bar / Partykeller

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Außenansicht mit Garage

# Exposé - Galerie



Hof / Garten



Hof / Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Blick von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von Terrasse im Frühling



Garten

# Exposé - Galerie



Grillplatz



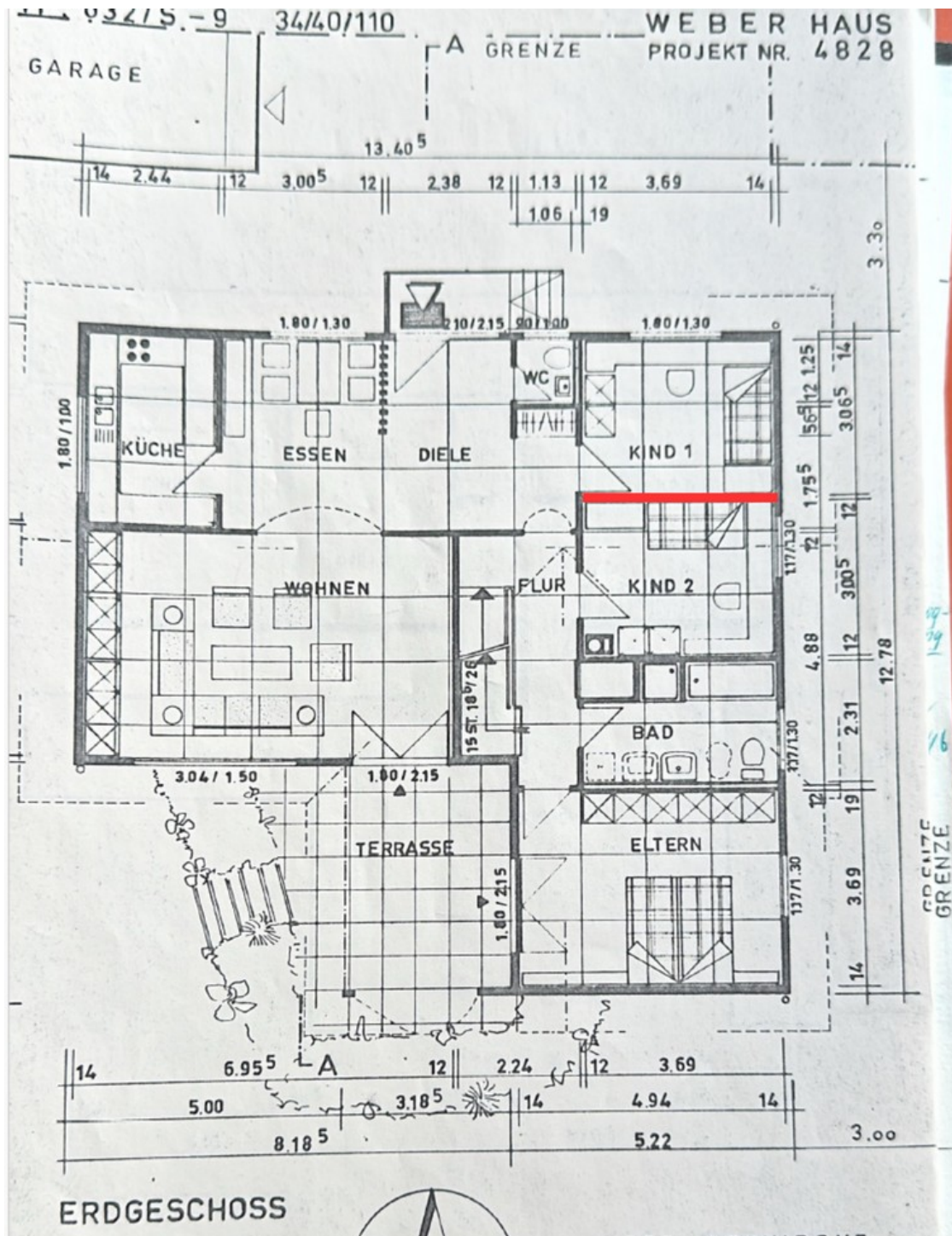
Grillplatz

# Exposé - Galerie



Terrasse

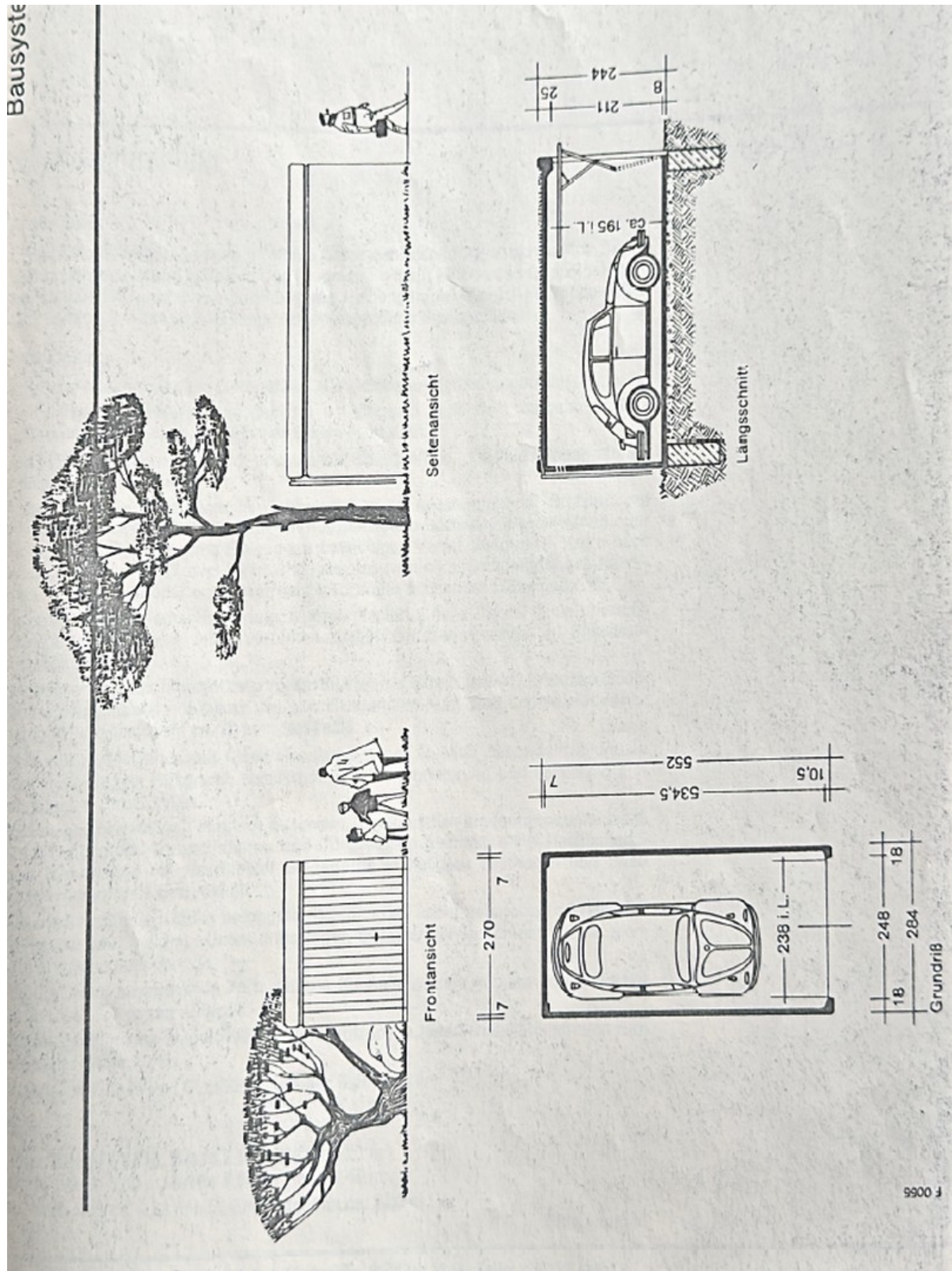
# Exposé - Grundrisse



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.

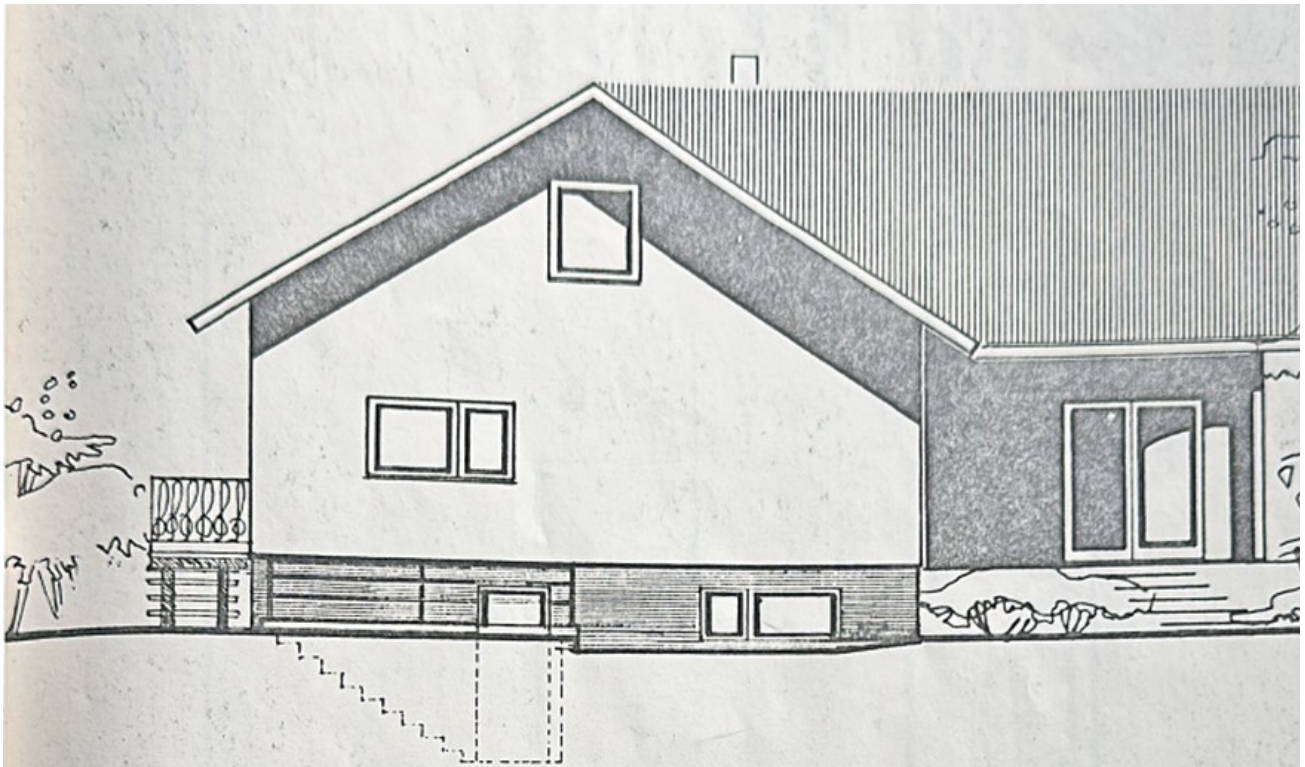
Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse

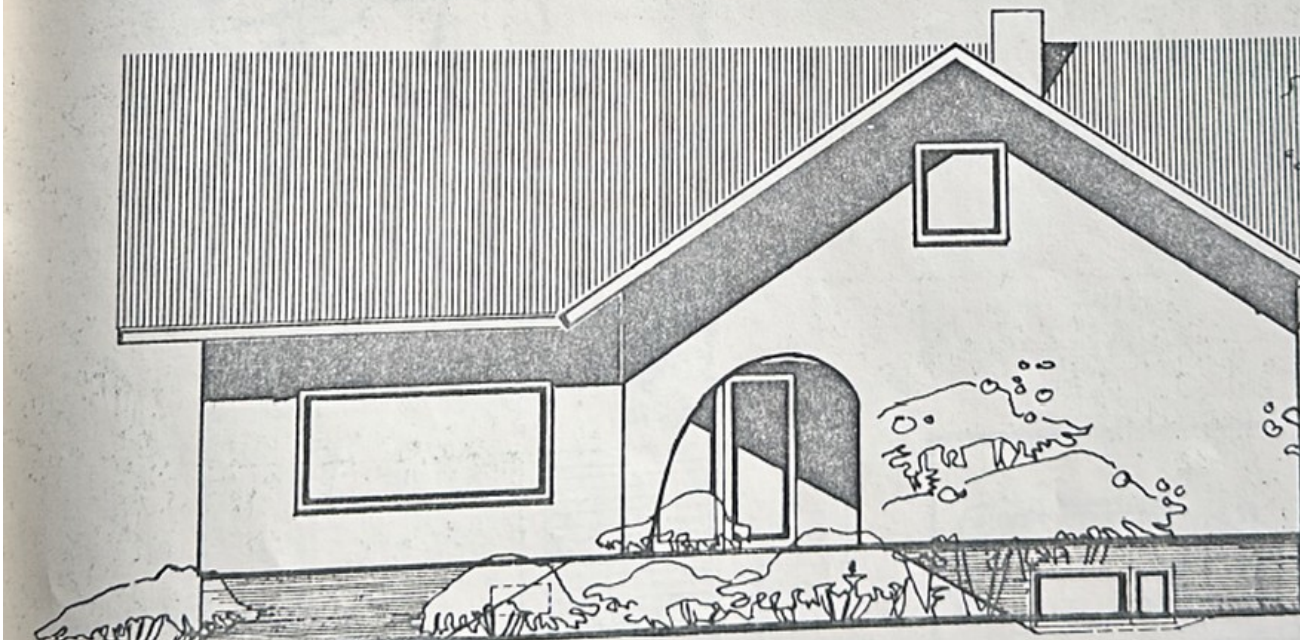


Garage

# Exposé - Grundrisse

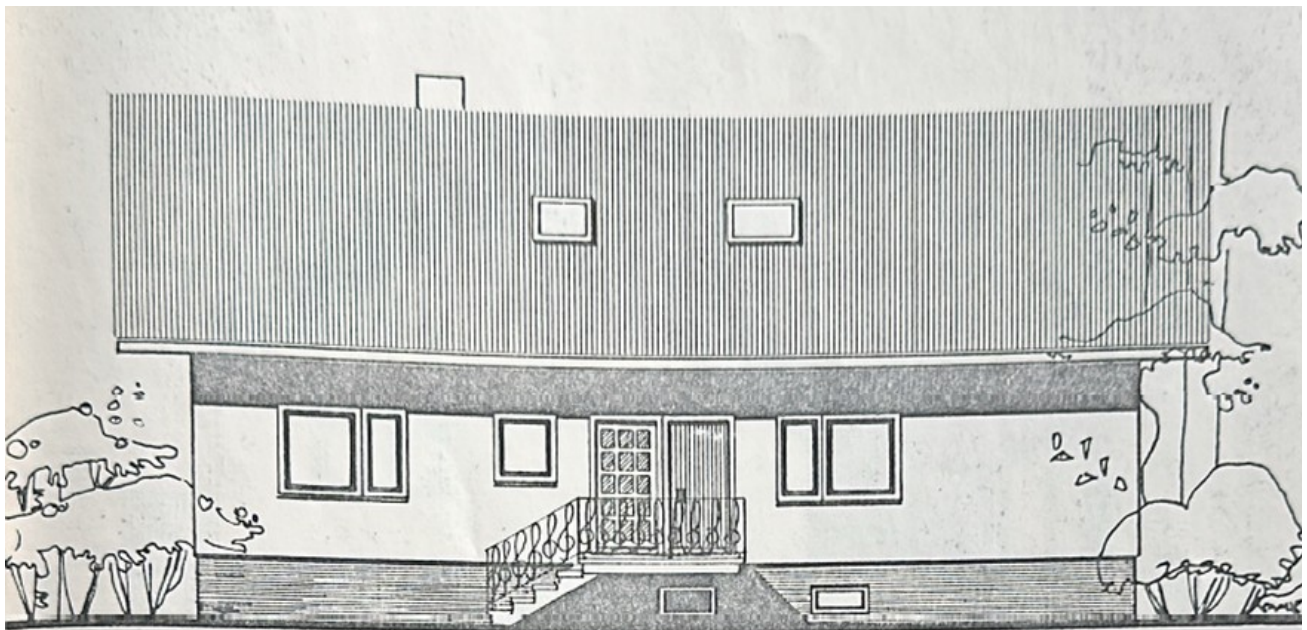


WESTEN

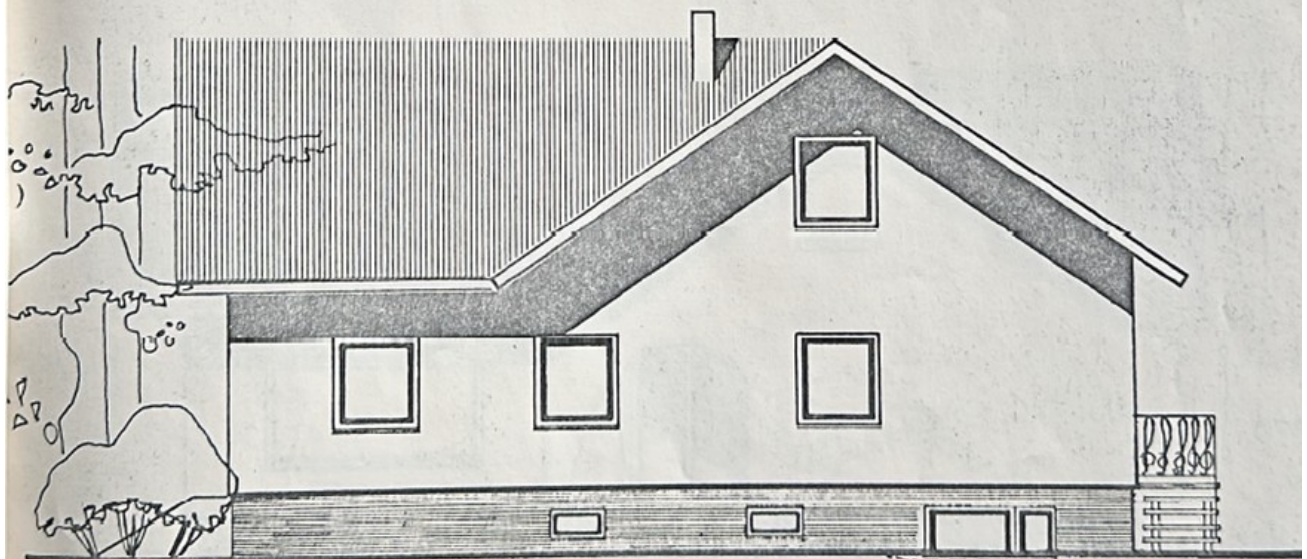


Außenansicht

# Exposé - Grundrisse



N O R D E N

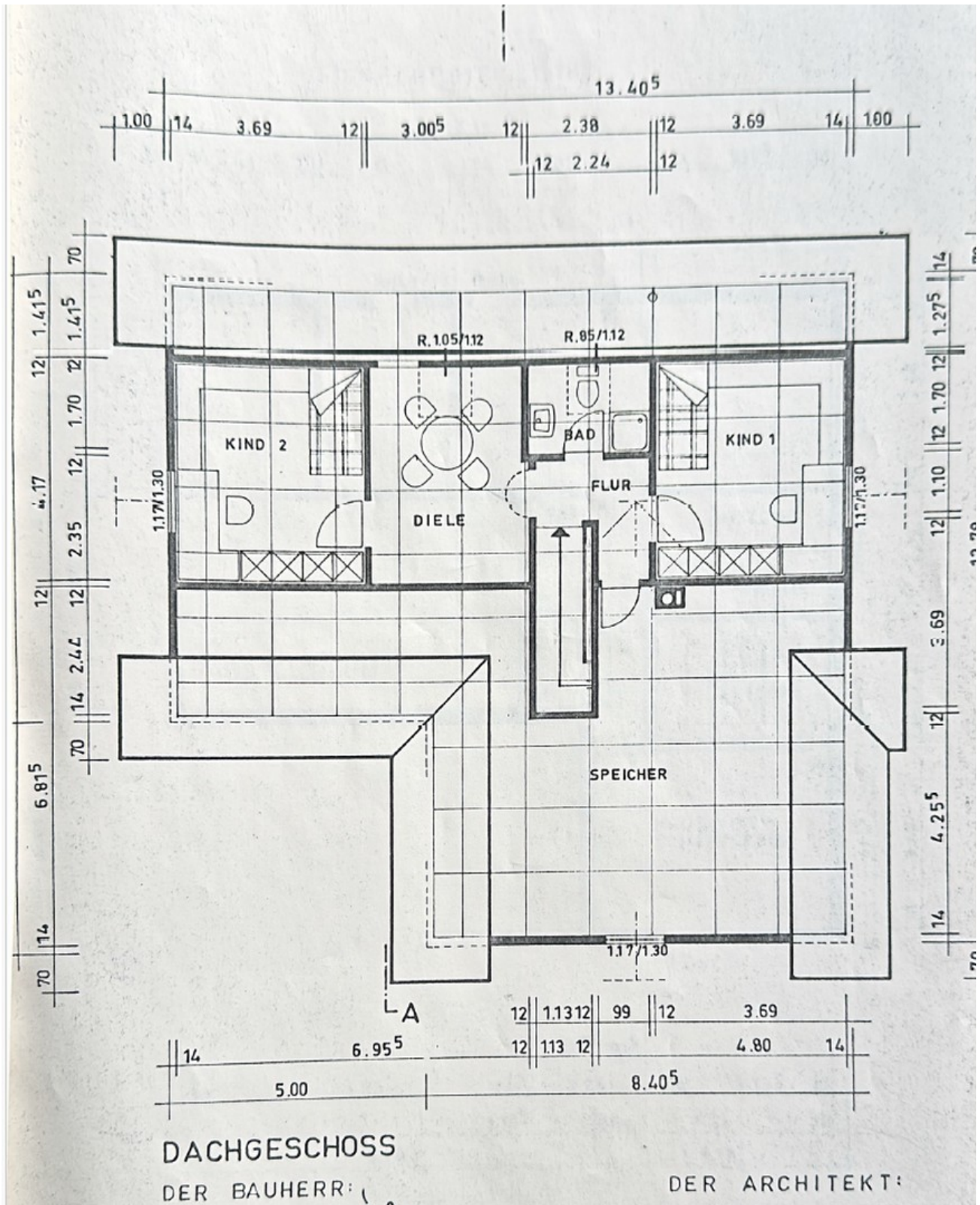


O S T E N

Außenansicht

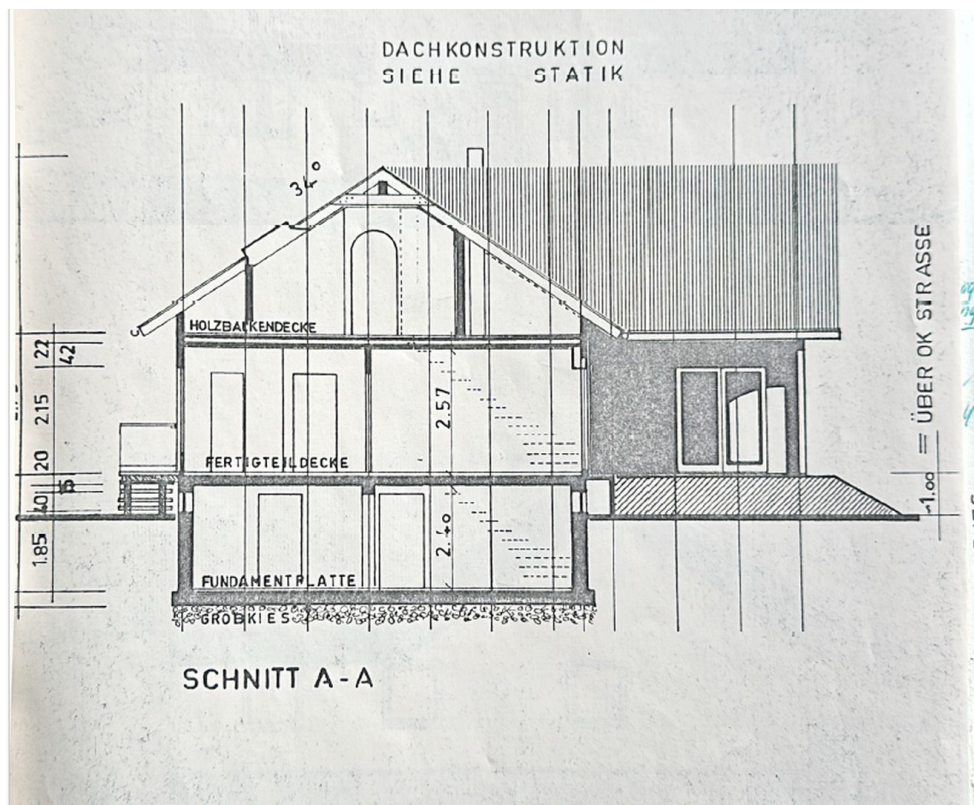


# Exposé - Grundrisse



OG

# Exposé - Grundrisse



Außenansicht