

Exposé

Einfamilienhaus in Bühl

Design-Traumhaus in perfekter Lage



Objekt-Nr. OM-442799

Einfamilienhaus

Verkauf: **782.000 €**

77815 Bühl
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	2010	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	370,00 m ²	Schlafzimmer	1
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	177,00 m ²	Carports	1
Nutzfläche	99,79 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Traumhaus wurde nach Eigenentwurf im Dezember 2010 fertiggestellt.

Eine offene moderne Bauweise hat große, helle Räumlichkeiten mit hohen Decken und wenig Türen ermöglicht. Durch den Einbau bodennaher Fensterflächen, wird die offene, räumliche Großzügigkeit unterstützt.

Aus dem Wohnbereich ist sowohl der Zugang zum pflegeleichten Garten über die Pergola, wie auch direkt in die Garage möglich.

Ausstattung

Objekt besitzt sehr gehobene Ausstattung.

Ein sehr großes Arbeitszimmer im OG mit Blick in den Garten, bietet zudem den Aufgang

zur Galerie, wie auch zum ausgebauten und extra gedämmten Speicher mit Laminatboden. Der Speicher dient hauptsächlich als Lagerraum, da hier bewusst auf einen Keller verzichtet wurde.

Offene, perfekt angefertigte und eingerichtete Küche mit hochwertigen Geräten und Industrieabzugshaube ermöglicht den direkten Kontakt zu den Gästen im Esszimmerbereich.

Eine große Edelstahl Bio-Ethanol-Feuerstelle (110x65cm), sowohl vom Ess- als auch vom Wohnbereich sichtbar, vermittelt den Räumen im Erdgeschoss eine angenehm wohnliche Atmosphäre! Im Wohnzimmer sind Kabelkanäle für eine Lautsprecher Heimkinoanlage (6.1) in Wand und Boden verlegt worden.

Das Schlafzimmer verfügt über 2 begehbbare Kleiderschränke.

Bad und Gäste-WC besitzen nach Entwurf angefertigte Waschtischkonsolen. Sehr viele

Lichtskulpturen im ganzen Haus wurden vom bekannten Designer Manuel Wassmer aus Bühl gefertigt. Zusätzlich ist sehr viel LED-Beleuchtung im Boden des Eingangsbereiches, am Treppenaufgang und in den Wänden der Dusche installiert

Das Gebäude verfügt pro Etage über eine Video-Tür-Sprech und Öffnungsanlage.

Licht, Jalousien sowie Heizung können über ein KNX-Bussytem gesteuert und programmiert werden. Dazu ist in jeder Etage ebenfalls ein großes Farb-Touchdisplay verfügbar. Alle Räume haben zusätzlich mehrfach belegbare Kleintaster zur Direktsteuerung vor Ort...

Die Boden/Sole-Wärmepumpe, eine große sehr leistungsfähige Photovoltaikanlage mit 10KW-Speicher, eine Klimaanlage für das 1 OG, wurden im März 2023 installiert.

Ebenso wurde im gleichen Jahr die Fassade neu gestaltet.

2024 ist die Terrasse mit einer 24qm großen Pergola errichtet worden, welche ringsherum mit Vertikaljalousien und einer inneren Deckenabschattung vor Wind und Sonne schützen können, sodass auch bei nicht ganz optimalem Wetter ein Aufenthalt im Freien bedenkenlos möglich ist. Dimmbare Beleuchtung ist ebenfalls vorhanden.

Gleichzeitig wurde im Gartenbereich ein großes, edles Gerätehaus erstellt, welches für Gartenutensilien, Werkzeug, Grill sowie einige Fahrräder sicheren Platz bietet.

Ein neues Glasvordach schützt sowohl das Eingangspodest, wie auch die Kamera/Klingelinstallation und rundet den Eingangsbereich ab.

Energieausweis ist aktualisiert!

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Perfekte, sehr ruhige und gesuchte Lage in Innenstadt. Alle wichtigen Örtlichkeiten in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen. Ob Einkaufsmöglichkeiten in der Hauptstraße, Restaurants, Lebensmitteldiscounter, Apotheken, Ärzte, Schulen aber auch der Bahnhof, sind in 8-10 min., Weinberge in 12 min. zu Fuß zu erreichen. Ebenso ist die Autobahn lediglich 8 min. entfernt und ermöglicht

so eine schnelle Nord-Südbewegung, nach Baden-Baden werden nur 12 min. benötigt, ebenso ist der Hoch-Schwarzwald in 15 min., das nahegelegene Elsaß in 15-20 min erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	11,50 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



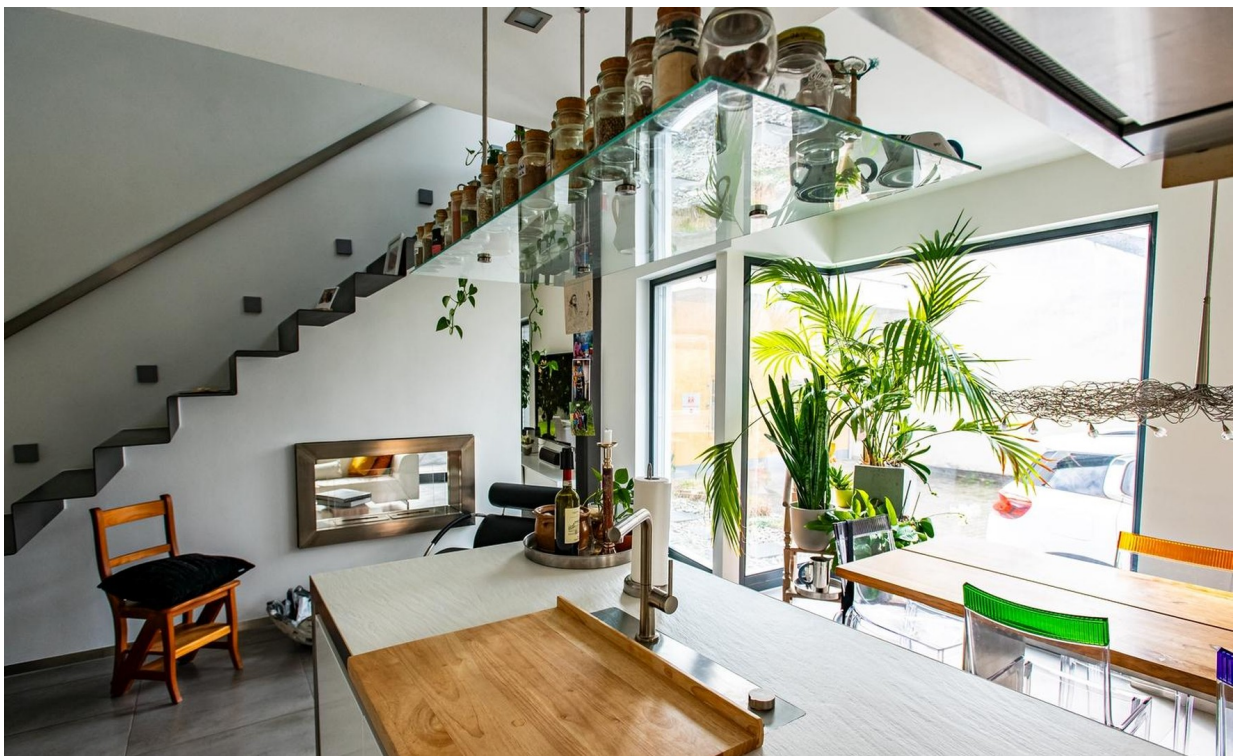
Eingangsbereich und ff.



Exposé - Galerie



Küche und Esszimmer und ff.



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Badezimmer und ff.

Exposé - Galerie

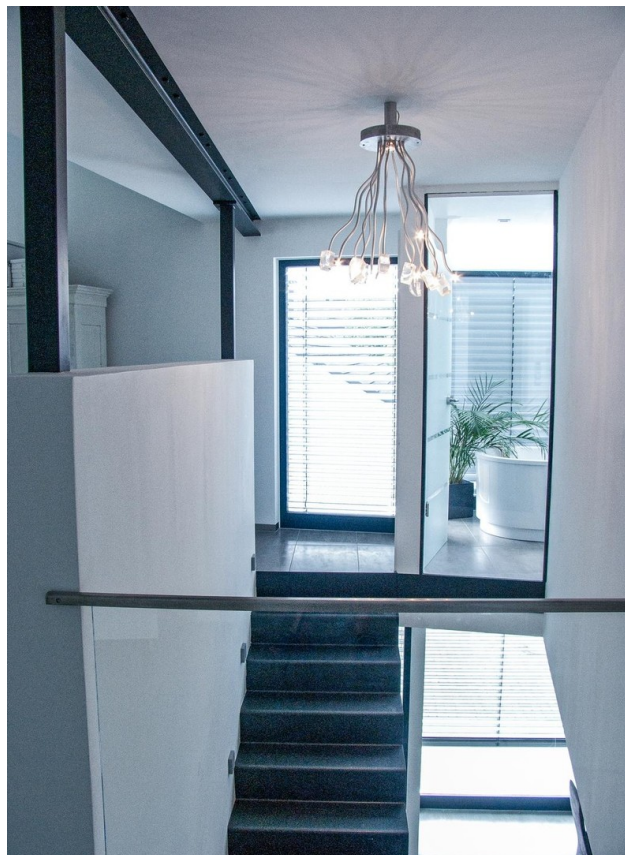


Arbeitszimmer und ff.

Exposé - Galerie



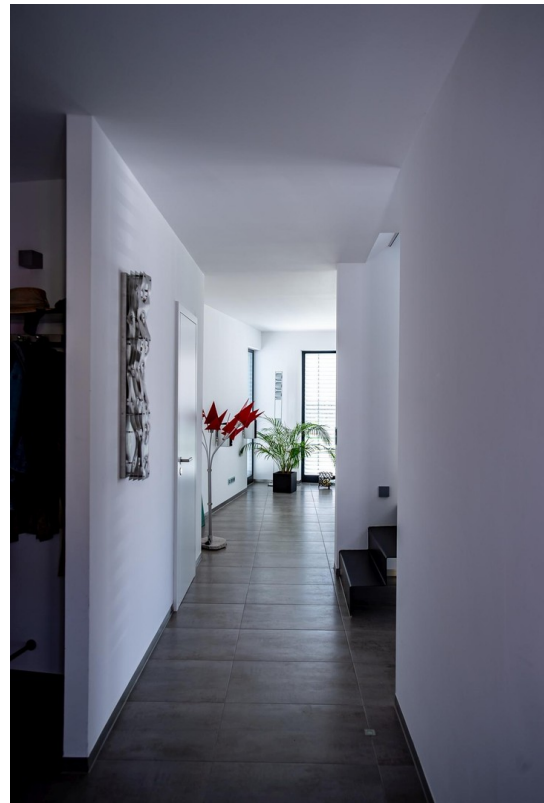
Exposé - Galerie



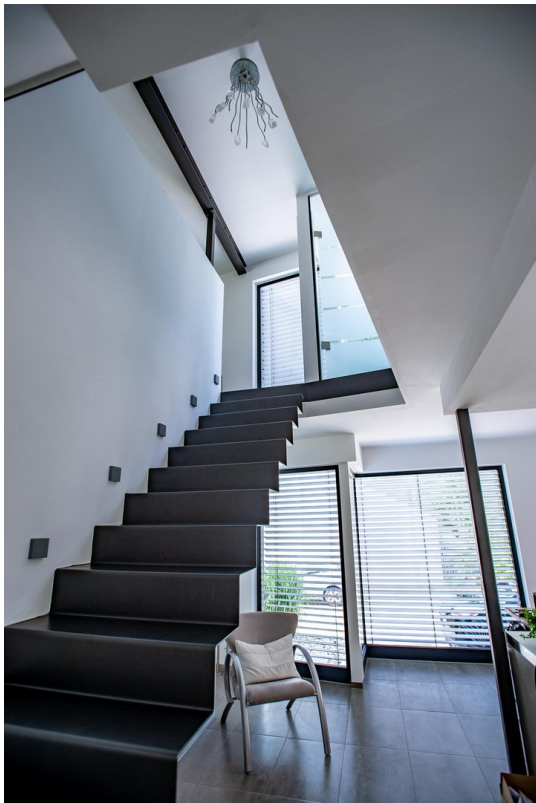
Exposé - Galerie



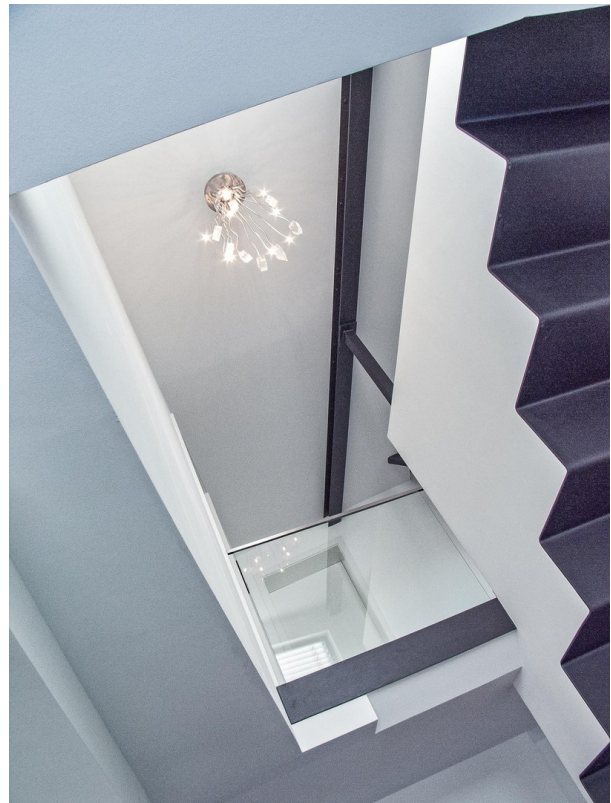
Blick Abgang OG ins EG



Exposé - Galerie



Aufgang Obergeschoss



Blick Obergeschoss

Exposé - Galerie



Wohnzimmer und ff.



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer und ff.



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Gäste WC und ff.



Exposé - Galerie

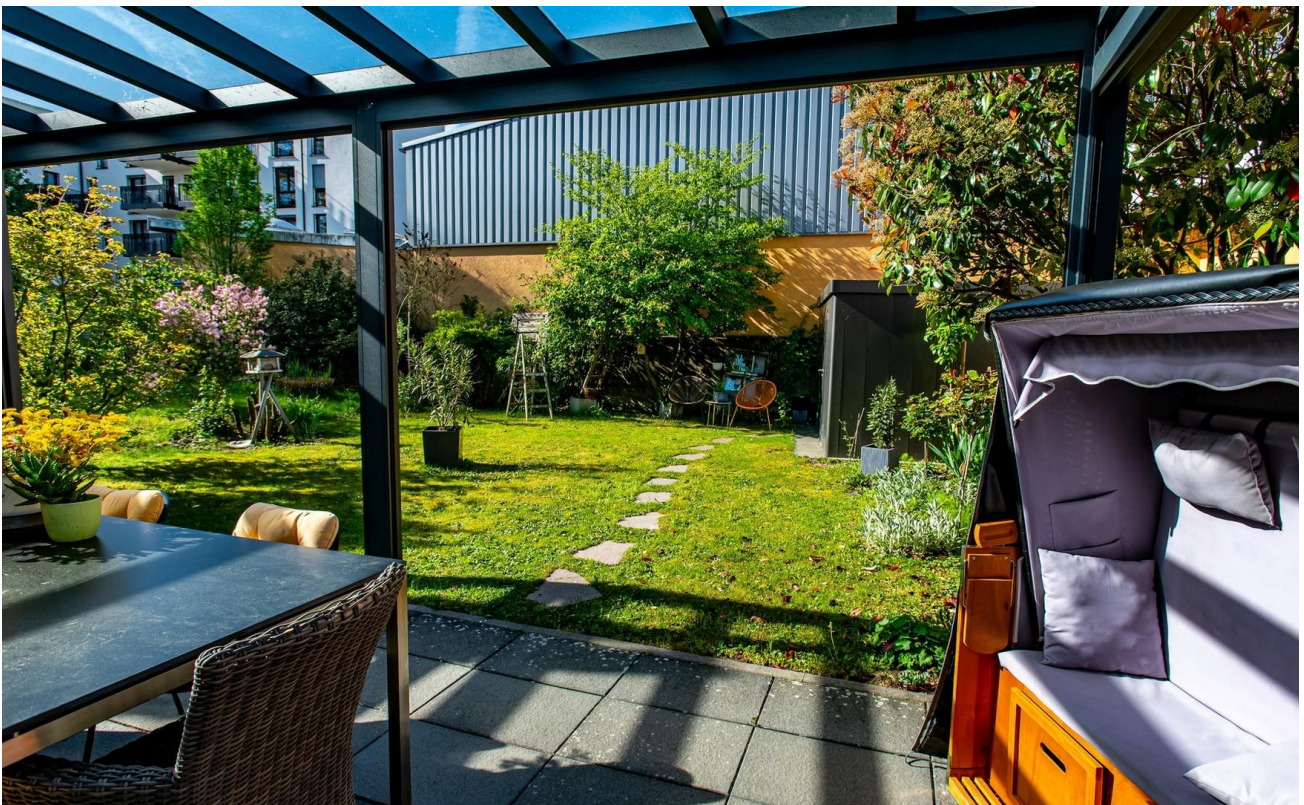


Blick Wohnzimmer in Garten ff.

Exposé - Galerie



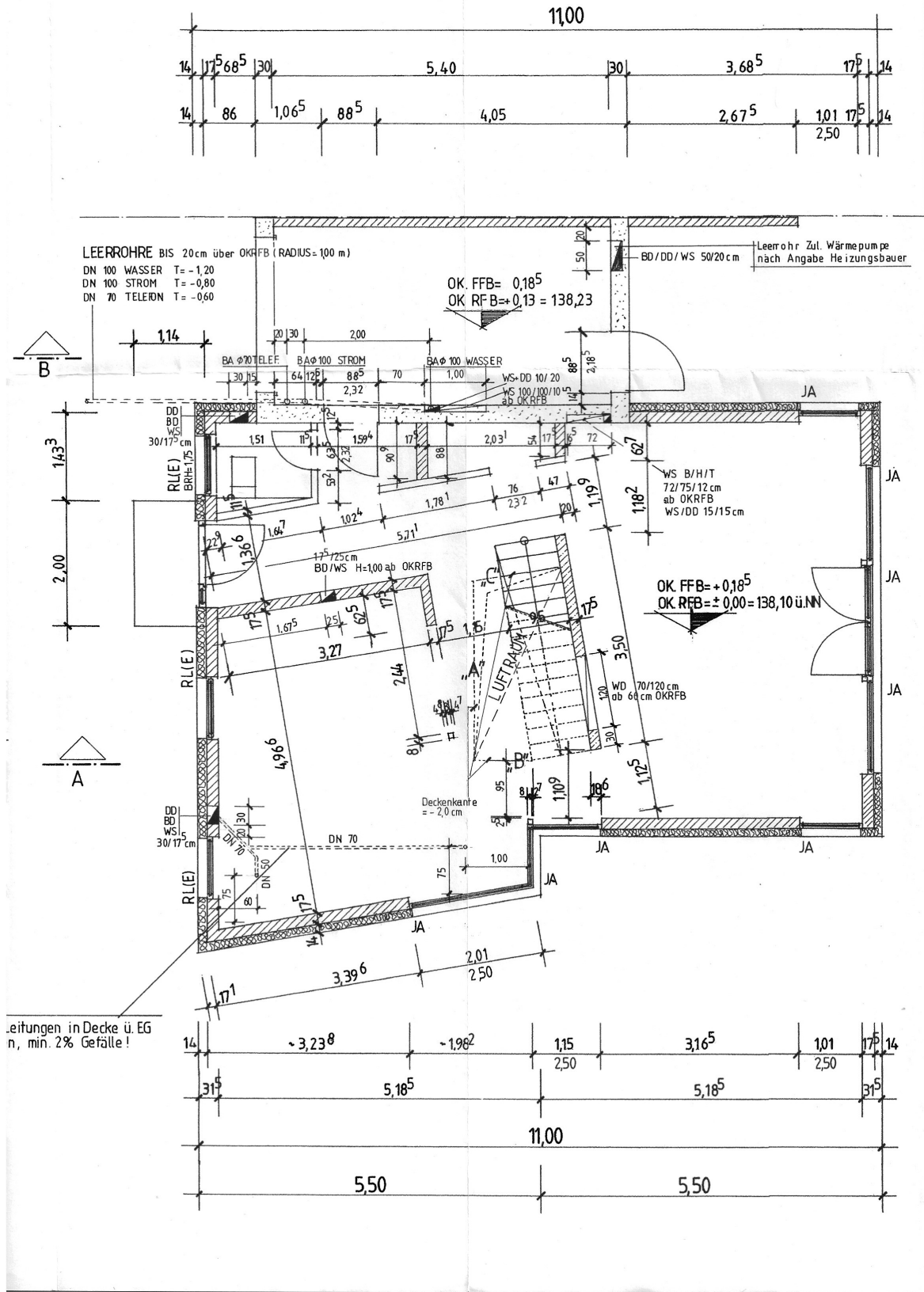
Exposé - Galerie



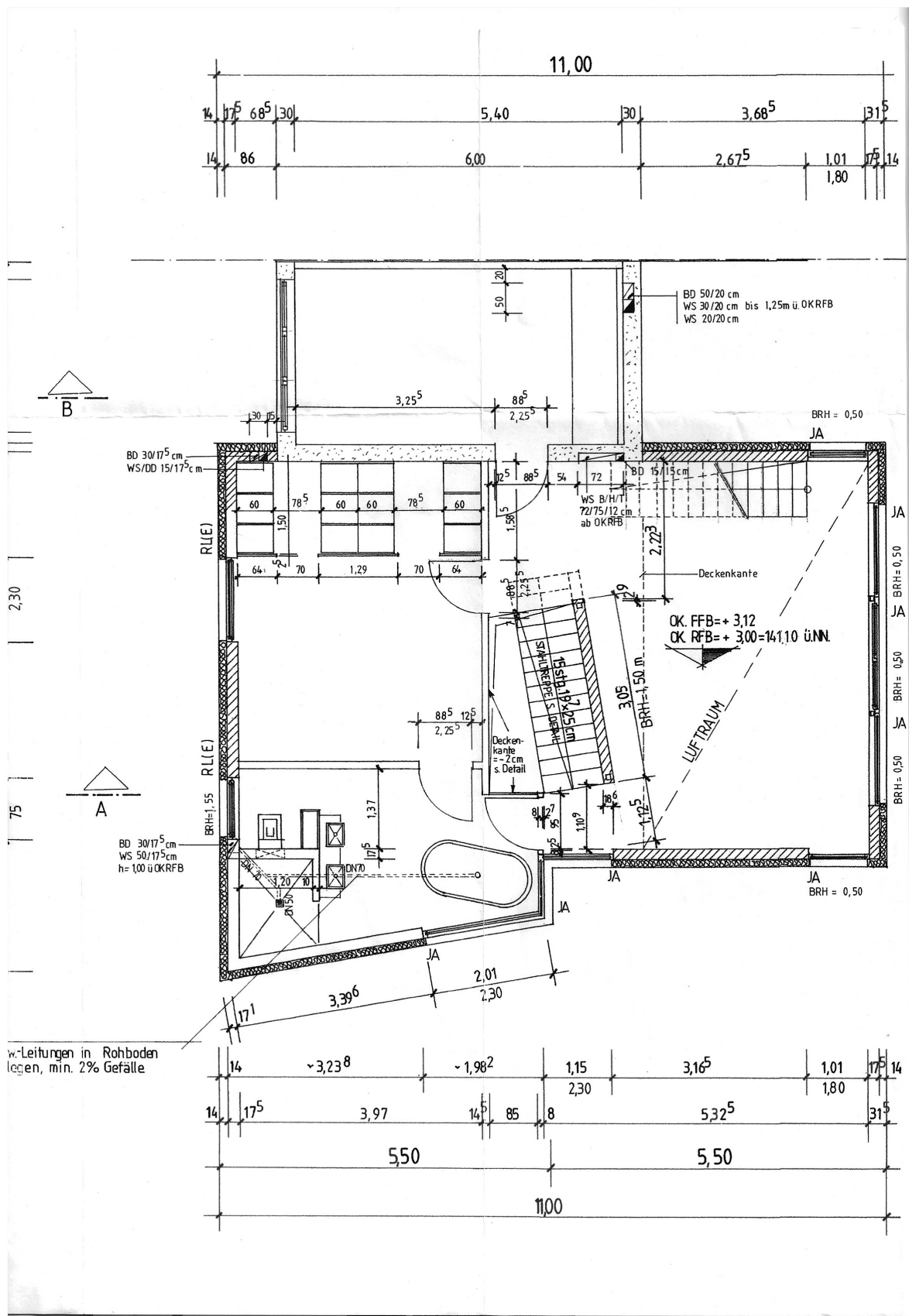
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

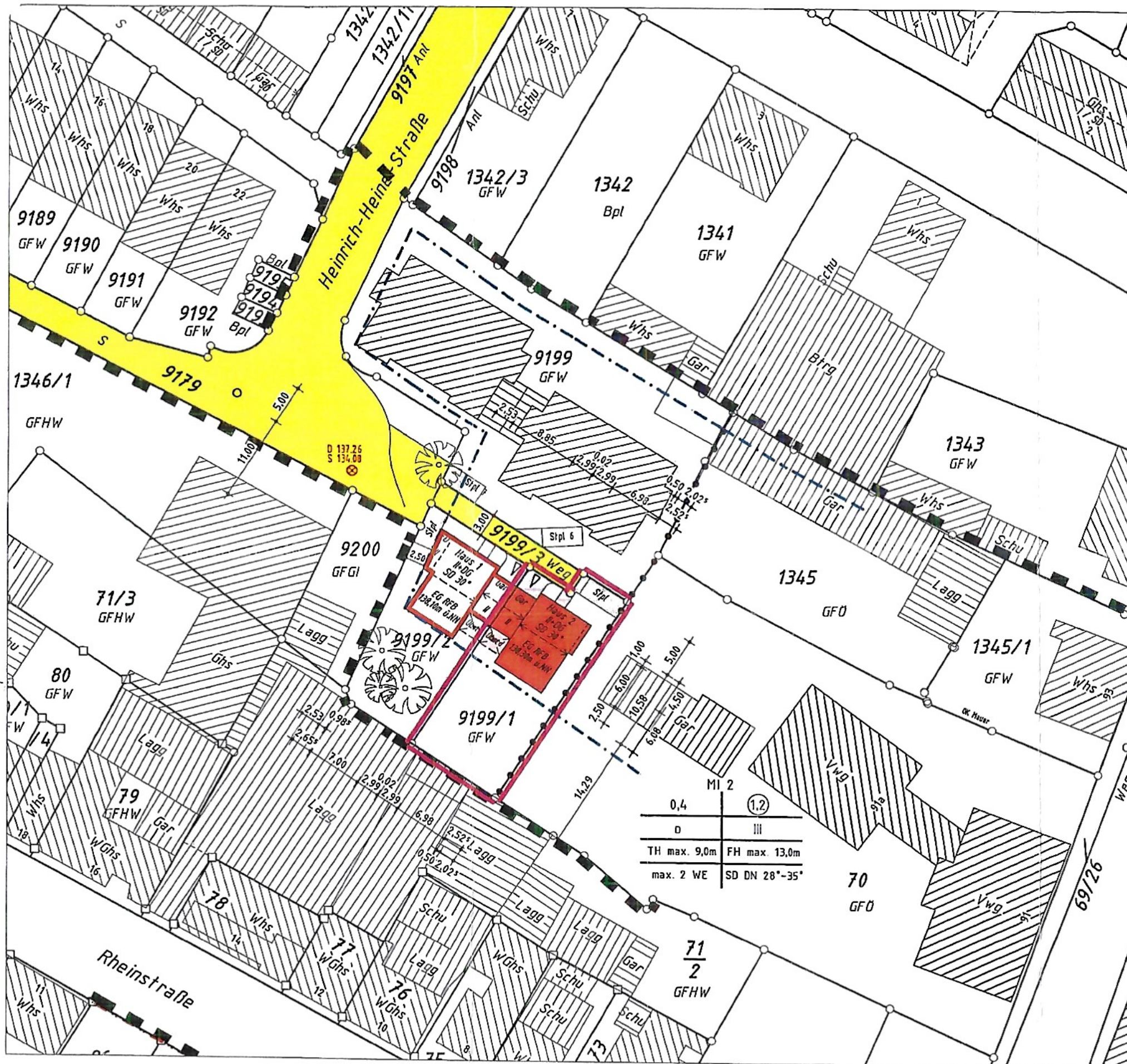


Exposé - Grundrisse



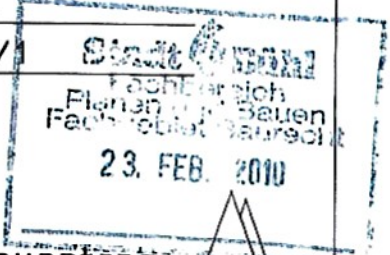
Exposé - Anhänge

1. Lageplan 1
2. Lageplan 2 marked
3. Ansicht NordWest
4. Ansicht Südwest und NordWest
5. Ansicht Nordost u Schnitt Haus

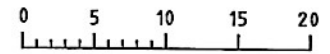


Lageplan

Kreis : Rastatt
 Gemeinde : Bühl
 Gemarkung : Bühl
 Flurstück-Nr. : 9199/1



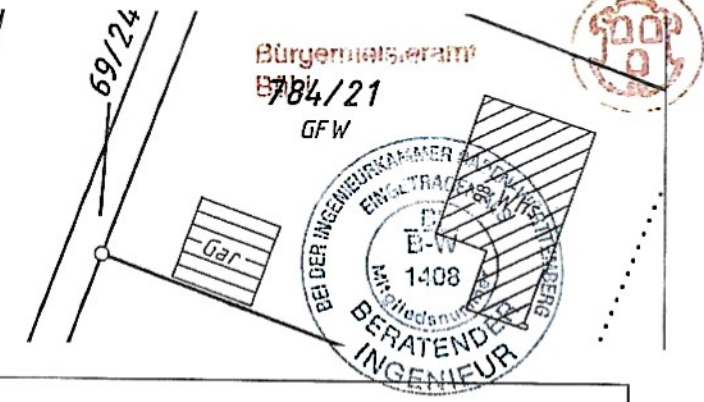
Zeichn. Teil zum Bauantrag
 (§ 4 LBOVVO)



Maßstab 1:500



Baugenehmigung erteilt
 Genehmigung nach Maßgabe
 des Bescheides
 vom 08 APR 2010



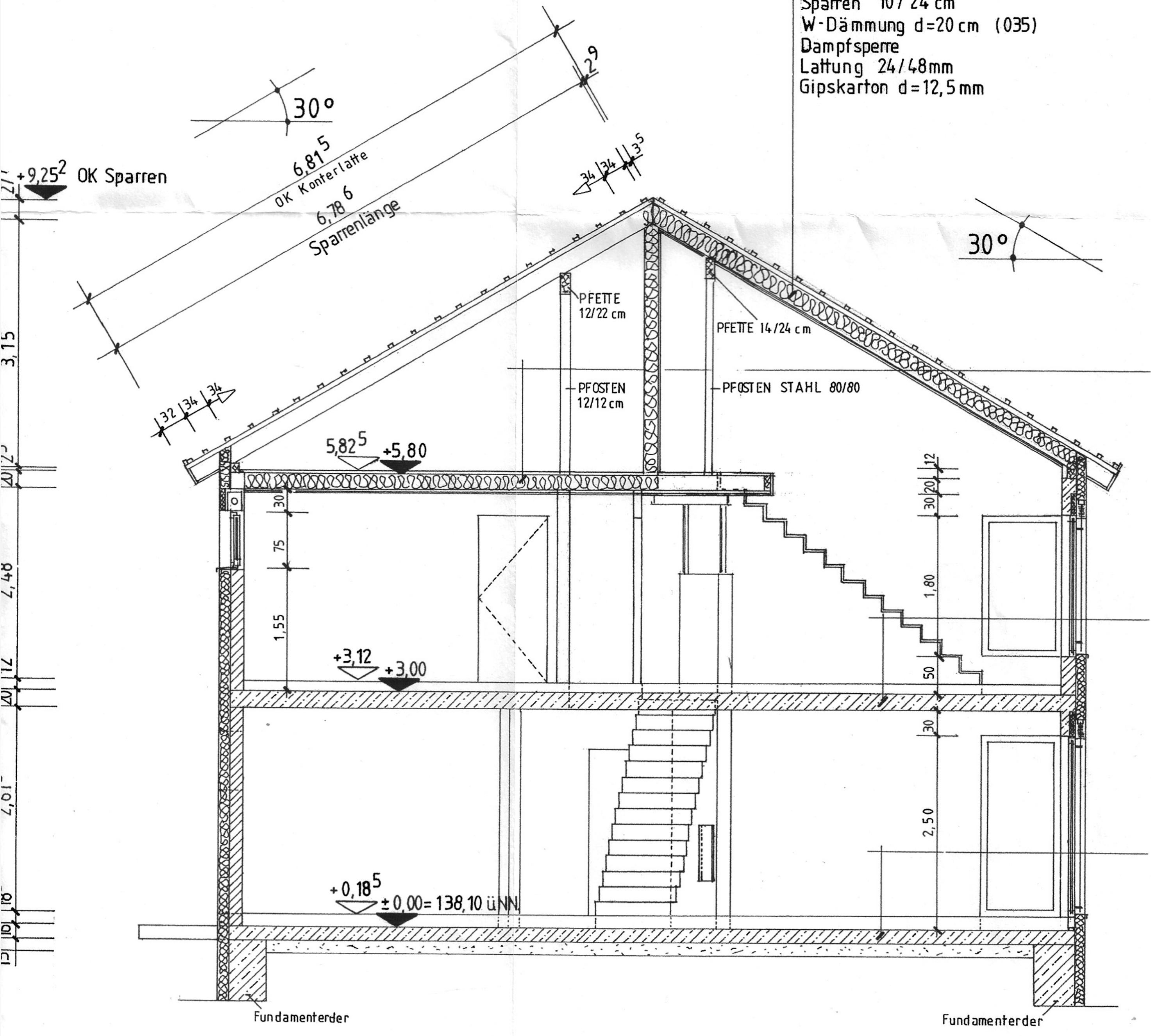
0,4	(1.2)
0	III
TH max. 9,0m	FH max. 13,0m
max. 2 WE	SD DN 28°-35°

Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster
Gefertigt: 77815 Bühl, den 22.02.2010

Maße dürfen nicht abgegriffen werden
 Vervielfältigungen, Vergrößerungen und
 Verkleinerungen sind verboten

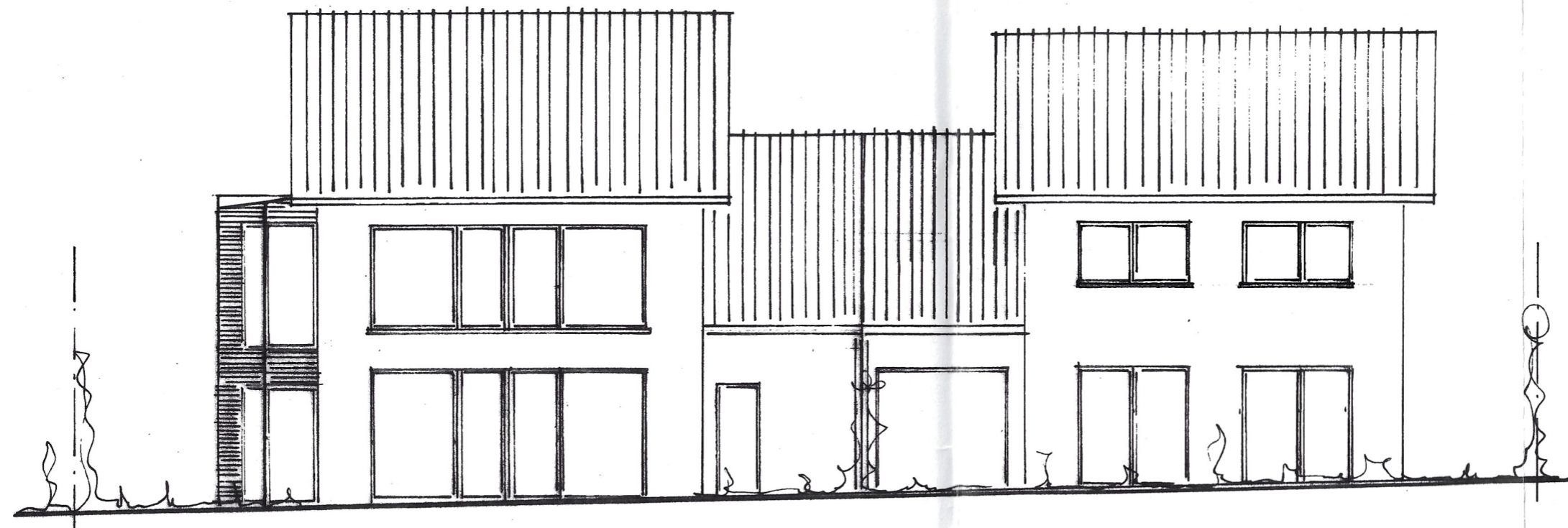
Dipl.-Ing.
 Michael Ortman *M. Ortman*
Öffentl. bestellter Verm.-Ing.
 Gartenstr. 12 77815 Bühl
 Tel. 07223/20222 Fax 07223/40552
 Waltersweierweg 1 77652 Offenburg
 Tel. 0781/780730 Fax 0781/22619

Dachstein - Heidelberger (Eternit)
 Lattung 30/50 mm
 Konterlattung d= 50 mm
 Unterspannbahn (diffusionsoffen)
 Sparren 10 / 24 cm
 W-Dämmung d=20 cm (035)
 Dampfsperre
 Lattung 24/48mm
 Gipskarton d=12,5 mm

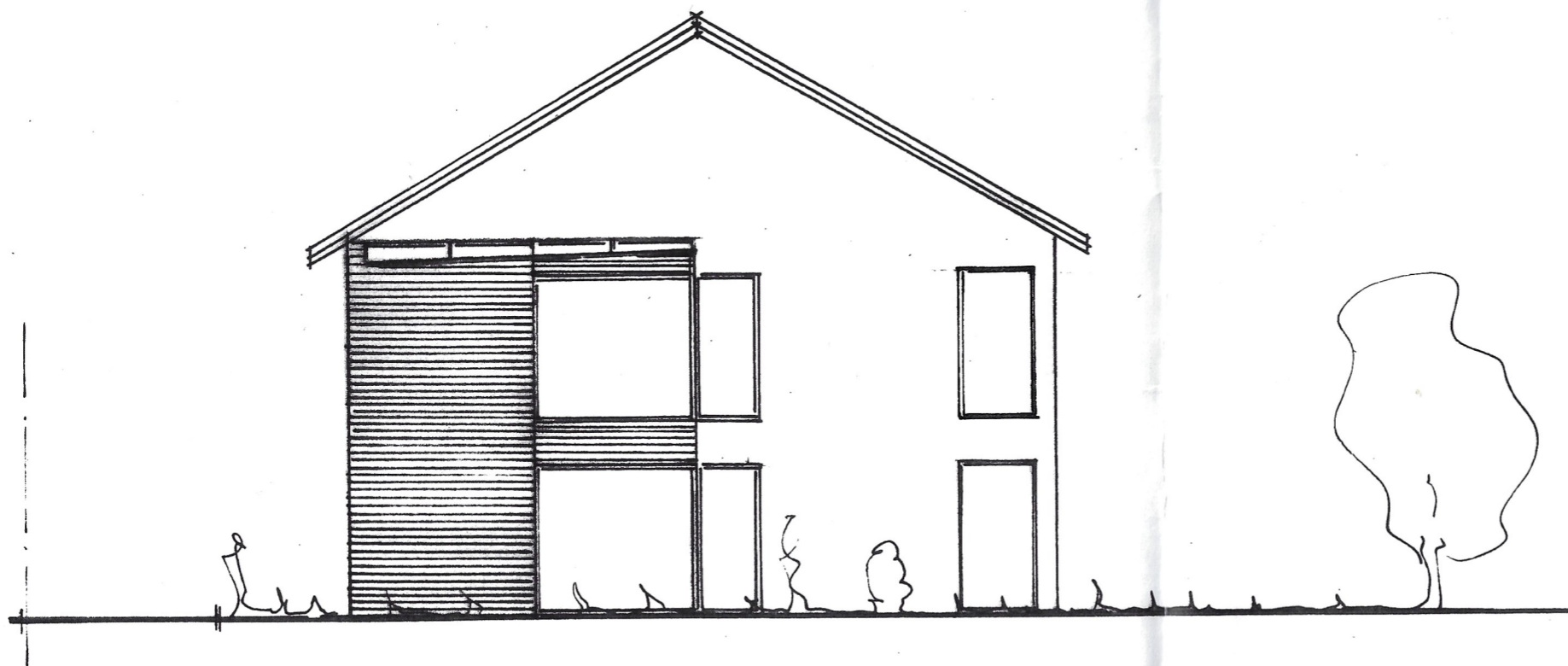


A-A

ANSICHT SÜD-WEST



ANSICHT NORD-WEST

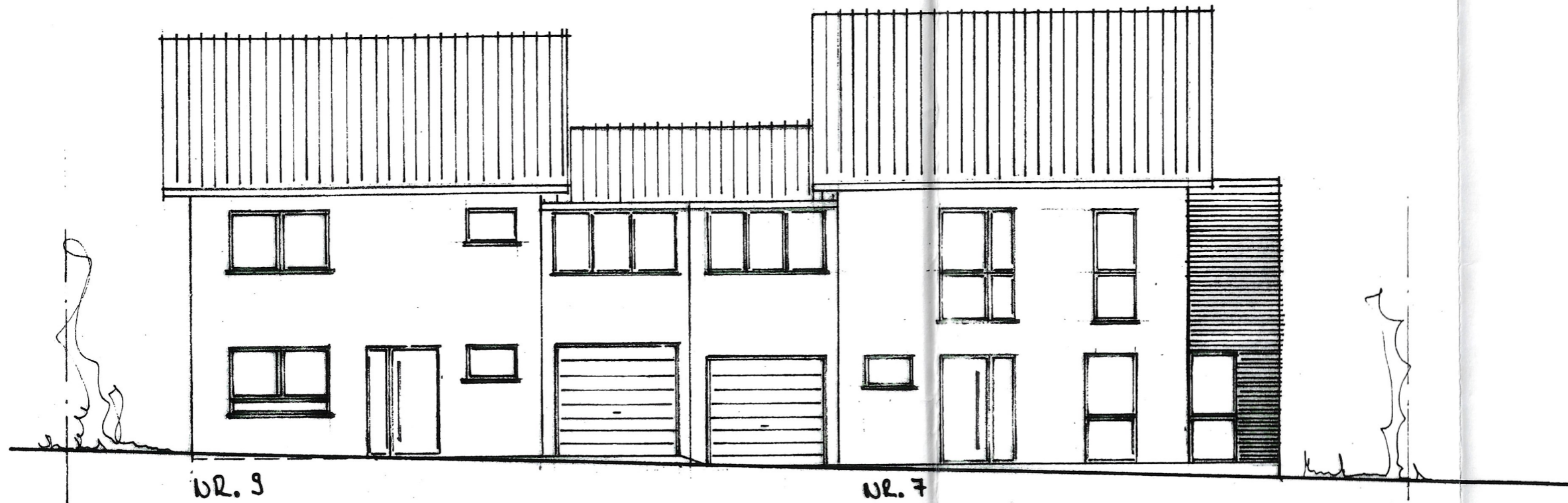


Nachtrag zur Baugenehmigung
AZ 00407 – 2007 vom 31.01.2008

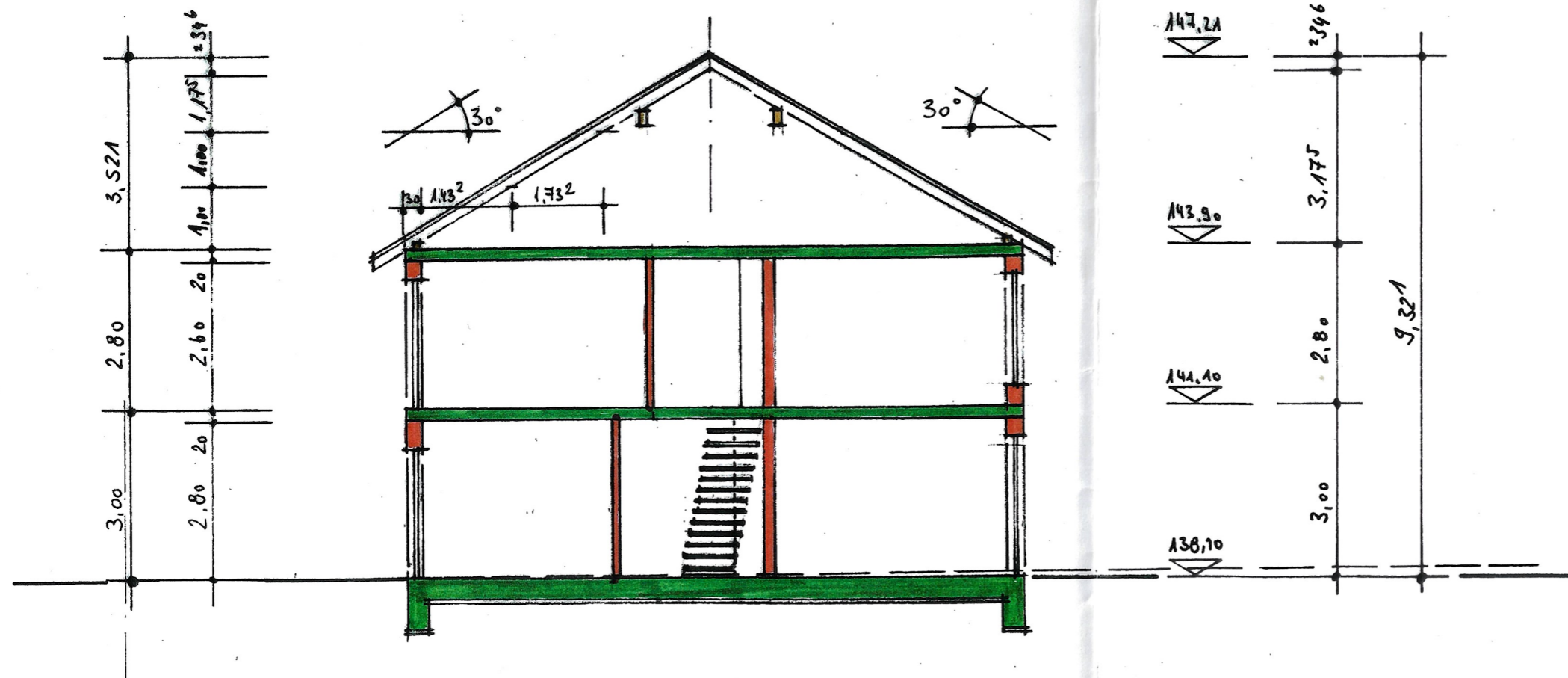
77815 Bühl
Heinrich-Heinestraße 7 + 9

Ansicht NORD-WEST
Ansicht SÜD-WEST Mst. 1:100

ANSICHT NORD - OST



SCHNITT HAUS 7



Nachtrag zur Baugenehmigung
AZ 00407 - 2007 vom 31.01.2008

77815 Bühl
Heinrich-Heinestraße 7 + 9

Ansicht NORD-OST
Schnitt HAUS NR.7 Mst. 1:100