

# Exposé

## Maisonette in Bühl

**Bestens ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit Einbauküche in gesuchter Wohnlage von Bühl!**



Objekt-Nr. OM-456183

### Maisonette

Vermietung: **1.120 € + NK**

Ansprechpartner:  
Braun Immobilien und Hausverwaltung, Martin  
Nikolai Braun,  
Mobil: 0163 4827286

77815 Bühl  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	2003	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.08.2026
Wohnfläche	92,45 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	220 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	300 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.570 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die bestens ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss einer modernen Stadtvilla mit nur 3 Wohneinheiten und zeichnet sich durch ihre lichtdurchfluteten Räume, eine großzügige Grundrissgestaltung sowie die üppigen Terrassenflächen aus. Insgesamt ca. 92,45 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich auf den offenen Wohn-/Essbereich mit Küche, 2 Schlafräume, Bad, Gäste-WC, Diele sowie die beiden Terrassen.

Eine Einbauküche mit Elektrogeräten ist bereits vorhanden und wird dem neuen Mieter zur kostenlosen Nutzung überlassen.

Zur Wohnung gehört noch eine Garage mit direktem Zugang zur Wohnung sowie ein geräumiger Abstellraum im Keller. Der Abstellraum verfügt über einen Wasseranschluss, so dass hier auch die Waschmaschine und der Trockner angeschlossen werden können.

Waschmaschine und Trockner können bei Bedarf übernommen werden.

## Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung sowie der verwendeten Materialien kann getrost als überdurchschnittlich bezeichnet werden. Hier einige Beispiele:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, Waschbecken, Toilette, Bidet, Handtuchheizkörper und Spiegelschrank
- alle Böden sind mit Echtholzparkett oder modernem Granit belegt
- elektrische Jalousien mit Zentralsteuerung
- teilweise sind schon Deckenleuchten vorhanden
- Terrasse mit 2 großen Sonnenschirmen
- und vieles mehr.

Neben der eigenen Garage stehen kostenlose, öffentliche PKW-Stellplätze direkt vor dem Haus zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Zentralheizung im Haus wurde erst vor zwei Jahren von einer Gasheizung auf eine moderne und umweltfreundliche Luft-Wärmepumpen-Heizung mit PV-Anlage umgestellt.

Die hinterlegten Pflichtangaben zum Energieausweis sind daher nicht mehr aktuell.

Profitieren Sie von niedrigen Kosten für Heizung und Warmwasser!

Die Wohnung kann ab 01.08.2026 bezogen werden.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im beliebten Wohngebiet "Schuchsfeld", in ruhiger Wohnlage der Bühler Kernstadt.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken etc. sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen.

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	85,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Essbereich / Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



Zugang Garage-Küche



Kleine Terrasse vor der Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer / Essbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Diele



Tageslichtbad

# Exposé - Galerie



Tageslichtbad



WC



WC

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Grundrisse

