

**# 2-574, SONNIGE LANDHAUS IMMOBILIE  
MIT CA. 170 M<sup>2</sup> WOHNFLÄCHE AUF 1.050 M<sup>2</sup>  
GRUNDSTÜCK IN BESTER ALLEINLAGE  
VON BÜHL BEI BADEN-BADEN MIT  
PHANTASTISCHEM FERNBLICK**

vermietet. 0 €



- Lage: D-77815 Bühl
- Maklercourtage: Für Mieter provisionsfrei

Sonnige Landhaus Immobilie mit ca. 170 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1.050 m<sup>2</sup> Grundstück in bester Alleinlage von Bühl bei Baden-Baden mit phantastischem Fernblick Objektbeschreibung Dieses Landhaus verzaubert seine Bewohner und Gäste durch das Flair eines kleinen Bergschlösschens. Es wurde in den 1990er Jahren aufwendig kernsaniert und mit hochwertigen Ausstattungsmerkmalen geplant und ausgebaut. Dabei wurden die Arbeiten sehr stilischer und geschmackvoll ausgeführt. Das Grundstück in sonniger Alleinlage misst ca. 1.050 m<sup>2</sup>. Vom Wohnzimmer und von der Sonnenterrasse aus genießt man einen phantastischen Blick über die Stadt Bühl bis weit hinein nach Frankreich. Die Wohnfläche umfasst ca. 170 m<sup>2</sup> und ist in 7 Räume gegliedert. Diese erstreckt sich über das Erdgeschoss, das Obergeschoss mit Süd-West Balkon und dem Dachstudio. Ein Kaminofen beheizt dabei zusätzlich zur Zentralheizung das große Wohnzimmer samt Küchenbereich sowie das Treppenhaus. Der Dachboden wurde aufwendig zu einem großen und hellen Studio ausgebaut. Diese Fläche eignet sich bestens als HomeOffice oder Gästebereich. Ausstattung Parkettböden, Einbauküche, Isolierglasfenster, Fensterläden aus Alu, grosse Sonnenterrasse, Kabelanschluss, Keller, Aussenbewässerung, Öl-Zentral-Heizung, Dachisolierung, grosses und sonniges Freizeitgrundstück in Alleinlage, zweite Zufahrsmöglichkeit zum Freizeitgrundstück. Lage Das idyllische Landhaus liegt am Rande des Stadtkerns von Bühl mit einem bezaubernden Fernblick über die Stadt und über die Tiefebene. Nach einem kurzen Fußmarsch ist die Innenstadt von Bühl fußläufig in ca. 20 Minuten zu erreichen. Die große Kreisstadt Bühl liegt direkt am Fuße des Schwarzwaldes südlich von Baden-Baden. Bühl, mit nahezu 30.000 Einwohnern und rund 21.000 Arbeitsplätzen, gehört langfristig zu den begehrtesten Standorten Deutschlands - sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch aufgrund der unzähligen Angebote im Bereich von Kultur, Bildung und Freizeit. Die Stadt ist infrastrukturell durch Bundesstrassen, Bahnhof und Autobahn sowie dem Baden-Airpark mit seinen täglichen nationalen und internationalen Flugverbindungen hervorragend angebunden. Diese Tatsache sorgt langfristig für einen kontinuierlichen Zuzug einer gut gestellten Bevölkerungsschicht und die Ansiedlung neuer und innovativer Gewerbebetriebe auf den dafür ausgewiesenen Gewerbeflächen. Fazit: Dieses phantastisch schöne Wohnhaus vereint idealtypisch Stadtnähe mit sonniger Fernsichtlage - eine

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer : 7

**FLÄCHEN:**

Anzahl Etagen : 2

Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 170



Name	<b>Tobias Weber-Buhre</b>
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965