

Bühlertann

# Neuwertige Doppelhaushälfte mit vielen Extras und zwei Bädern in gesuchter Lage!

*Número de propiedad: 25256227*



PRECIO DE COMPRA: 498.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 140 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 265 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## De un vistazo

|                      |                                    |
|----------------------|------------------------------------|
| Número de propiedad  | 25256227                           |
| Superficie habitable | ca. 140 m²                         |
| Tipo de techo        | Techo inclinado                    |
| Habitaciones         | 4                                  |
| Dormitorios          | 3                                  |
| Baños                | 2                                  |
| Año de construcción  | 2020                               |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Plaza de aparcamiento exterior |

|                        |                                        |
|------------------------|----------------------------------------|
| Precio de compra       | 498.000 EUR                            |
| Estado de la propiedad | como nuevo                             |
| Método de construcción | Sólido                                 |
| Características        | WC para invitados,<br>Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Datos energéticos

|                                     |                                |                                                     |                        |
|-------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción por suelo radiante | Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Consumo de energía final                            | 30.10 kWh/m²a          |
| Certificado energético válido hasta | 19.02.2035                     | Clase de eficiencia energética                      | A                      |
| Fuente de energía                   | Bomba de calor aire-agua       | Año de construcción según el certificado energético | 2020                   |

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## La propiedad



**Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann**

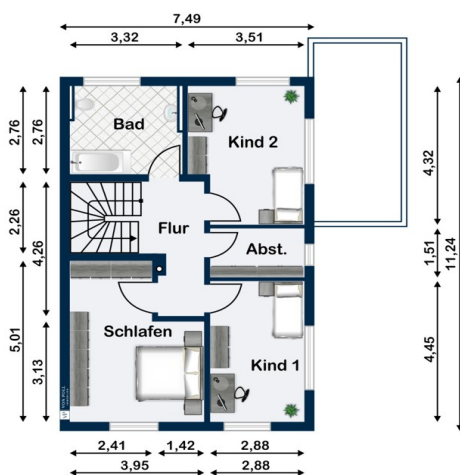
# La propiedad



Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Planos de planta





Obergeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Una primera impresión

Diese ansprechende Doppelhaushälfte, die 2020 erbaut wurde, bietet auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein modernes Zuhause mit gehobener Ausstattung. Das Anwesen ist Teil eines zentral gelegenen Wohngebiets und liegt auf einem ca. 265 m<sup>2</sup> großen Grundstück, das genügend Platz für Ihre Bedürfnisse bietet. Das Haus befindet sich in neuwertigem Zustand und beeindruckt mit einer durchdachten Raumaufteilung. Es umfasst insgesamt 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die ideal für Familien oder Paare geeignet sind. Zwei moderne Badezimmer bieten genügend Komfort für alle Bewohner. Die zentrale und Fußbodenheizung sorgt, kombiniert mit einer Luft-Wärme-Pumpe, ganzjährig für ein angenehmes Wohnklima und energieeffizienten Betrieb. Die stilvolle Einbauküche öffnet sich zu einem großzügigen Wohn- und Essbereich, von dem aus Sie direkten Zugang zur großen Süd-Terrasse haben. Diese lädt zum Entspannen und zum Genießen von sonnigen Nachmittagen ein. Die gepflegte Grundstücksfläche bietet zudem ein großes Gartenhaus, das sich ideal als Abstellfläche oder Hobbyraum nutzen lässt. Für Ihre Fahrzeuge stehen zwei Stellplätze direkt vor dem Anwesen zur Verfügung, was Ihnen und Ihren Besuchern einen bequemen Zugang ermöglicht. Praktische Zusatzflächen wie eine Speisekammer und genügend Abstellmöglichkeiten runden das Angebot ab. Die Immobilie bietet nicht nur eine hervorragende Ausstattung, sondern punktet auch durch die Lage. Durch ihre zentrale Lage sind Geschäfte, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel leicht erreichbar, was den Wohnort besonders attraktiv für Familien macht. Die zukunftsorientierte Bauweise und die moderne Technik machen dieses Haus zu einem zeitgemäßen Zuhause mit idealem Komfort für die Bewohner. Wenn Sie auf der Suche nach einem hochwertigen Zuhause sind, das Ihnen alle Annehmlichkeiten bietet und durch seine durchdachte Bauweise und Ausstattung überzeugt, sollten Sie einen persönlichen Besichtigungstermin in Betracht ziehen. Entdecken Sie vor Ort die zahlreichen Besonderheiten dieser Immobilie, die Ihre Ansprüche an ein modernes und komfortables Wohnen erfüllen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und darauf, Ihnen dieses interessante Objekt bei einer Besichtigung näherzubringen. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen Termin zu vereinbaren. Dies ist Ihre Gelegenheit, ein attraktives Eigenheim in einer gefragten Lage zu finden, das Ihnen und Ihrer Familie jahrelang Freude bereiten wird.

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Detalles de los servicios

Zusammengefasst einige Ausstattungshighlights in der Aufzählung:

- Ca. 140m<sup>2</sup>
- Ca. 265m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer
- Zwei Bäder
- Einbauküche
- Schöne Grundstückfläche und große Terrasse im Süden
- Tolles, großes Gartenhaus
- 2 Stellplätze vor dem Anwesen
- Modernes Anwesen, zeitgemäße Technik und Ausstattung
- Luft-Wärme-Pumpe
- Gesuchte Lage, zentral gelegen
- Perfektes Familienzu Hause
- Abstellfläche und Speisekammer

Dies sind nur einige der Besonderheiten, welche Sie bei einer persönlichen Besichtigung vor Ort erleben werden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und das gemeinsame Treffen vor Ort.

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Todo sobre la ubicación

Bühlertann befindet sich im fränkisch geprägten Nordwürttemberg im Landkreis Schwäbisch Hall und erstreckt sich mit ca. 2,3 ha über die Hohenloher Ebene. Die Gemeinde beheimatet ca. 3.150 Einwohner. Der staatlich anerkannte Erholungsort Bühlertann ist immer einen Ausflug wert. Für alle Alters- und Interessengruppen bieten sich zahlreiche Sehenswürdigkeiten und Freizeitangebote, die die Gemeinde zu einem attraktiven Standort zum Wohnen und Wohlfühlen machen. Neben der beeindruckenden Hohenloher Landschaft mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen, lädt Bühlertann auch mit zusätzlichen Freizeitmöglichkeiten wie einer Kegelbahn und einer Kleinschwimmhalle ein. Örtliche Vereine bieten ebenfalls verschiedene Angebote und Veranstaltungen an. Bühlertann verfügt zudem über eine Grund-, Haupt- und Realschule sowie zwei Kindergärten. Darüber hinaus gibt es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, eine Apotheke, Ärzte und Banken/Post. Durch die ortsansässigen Firmen in und um Bühlertann gelegen, wird ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit guter Arbeitsmarktlage geboten. Die Städte Schwäbisch Hall, Crailsheim und Ellwangen sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen und bieten zusätzliche Freizeitangebote und Einkaufsmöglichkeiten. Die Nähe zur Autobahn A6 bietet zudem ideale Voraussetzungen für das Erreichen der umliegenden süddeutschen Metropolen wie Nürnberg, Stuttgart und Frankfurt.

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 30.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020. Die Energieeffizienzklasse ist A. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25256227 - 74424 Bühlertann

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Florian Wittmann und Christopher Borstelmann

---

Mauerstraße 19, 74523 Schwäbisch Hall

Tel.: +49 791 - 95 61 68 90

E-Mail: [schwaebisch.hall@von-poll.com](mailto:schwaebisch.hall@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)