



## FRANKREICH- ELSASS Wunderschönes Fachwerkhaus

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> 146683987#djjVHE

Objektnr.

 1850

Baujahr

 183 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 695 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

Dieses charmante Einfamilienhaus wurde im Jahr 1850 erbaut und befindet sich in einem erstbezogenen Zustand nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2024. Das zweistöckige Gebäude erstreckt sich über eine Wohnfläche von 183,41 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück mit 695 m<sup>2</sup>. Es verfügt über sechs Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer. Zudem bietet das Haus ausreichend Platz für insgesamt sechs parkende Autos, mit zwei Garagen für zusätzliche Sicherheit.

Die Räumlichkeiten des Hauses bestechen durch ihre Helligkeit und die offene Gestaltung. Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse, die ideal ist für gesellige Abende im Freien. Im Obergeschoss befinden sich die gemütlichen Schlafzimmer und ein Badezimmer mit modernen Armaturen und einer geräumigen Dusche.

Zur weiteren Ausstattung gehören eine effiziente Elektro-Heizung, ein Keller für zusätzlichen Stauraum und ein liebevoll angelegter Garten, der zum Entspannen einlädt. Die Liegenschaft liegt in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Insgesamt handelt es sich um ein ideales Zuhause für eine Familie, die modernen Wohnkomfort in einer historischen Umgebung schätzt.

## Flächen

Wohnfläche	<b>183,41 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>695 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>100 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Einliegerwohnung	<b>nein</b>
Stellplätze	<b>6</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>6</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1850</b>
Zustand	<b>vollsanziert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2024</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Dachform	<b>Satteldach</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>ab sofort</b>
Denkmalschutz	<b>nein</b>
als Ferienimmobilie nutzbar	<b>ja</b>

## Ausstattung

Die Qualität der Ausstattung ist als gehoben zu bezeichnen, was sich sowohl durch die Verwendung hochwertiger Materialien als auch durch stilvolle Details zeigt. Insgesamt erzeugt die ansprechende Ausstattung ein angenehmes und luxuriöses Ambiente in der Immobilie.

Befeuerung	<b>Elektro</b>
Bodenbelag	<b>Stein, Dielen, Kunststoff</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Fenster</b>

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Das Einfamilienhaus befindet sich in einem friedlichen Stadtteil von Buhl, Frankreich. Der Stadtteil zeichnet sich durch charmante Häuser und gepflegte Gärten aus. Supermärkte, Restaurants und Schulen sind bequem erreichbar.

Die Stadt Buhl selbst ist eine malerische Gemeinde im Elsass, umgeben von den Ausläufern der Vogesen. Sie ist berühmt für ihre Weinberge und die traditionelle elsässische Architektur. Die Gegend bietet auch eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren und Weinproben.

Die Region um Buhl ist bekannt für ihre atemberaubende Landschaft und ihre ausgezeichneten Weine. Mit seinen malerischen Dörfern und historischen Sehenswürdigkeiten ist das Elsass ein beliebtes Reiseziel für Touristen aus aller Welt. Die Nähe zu Deutschland und der Schweiz macht es zu einem idealen Ausgangspunkt für Ausflüge in die umliegenden Länder.

## Preise

Kaufpreis	<b>580.000 €</b>
-----------	------------------

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>24.07.2030</b>
Endenergiebedarf	<b>209,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Strom</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1850</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>24.07.2024</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



## Kontakt

Michael O. Sassi



**T&S IMMOBILIEN**

Ludwig-Erhard-Allee 10, 76137 Karlsruhe

Telefon (Zentrale) **+49 721 170292450**

E-Mail **vermittlung@tus-immobilien.de**