

**Bühlertal**

# Ansprechendes Wohn und Geschäftshaus in Bühlertal

**Objektnummer: 26011007**



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 586 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal**

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick:  
Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Auf einen Blick

Objektnummer	26011007	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 354 m <sup>2</sup>	Haus	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	10		
Badezimmer	3		
Baujahr	1936		
Stellplatz	6 x Freiplatz	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	98.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**07221 / 97 088 0**

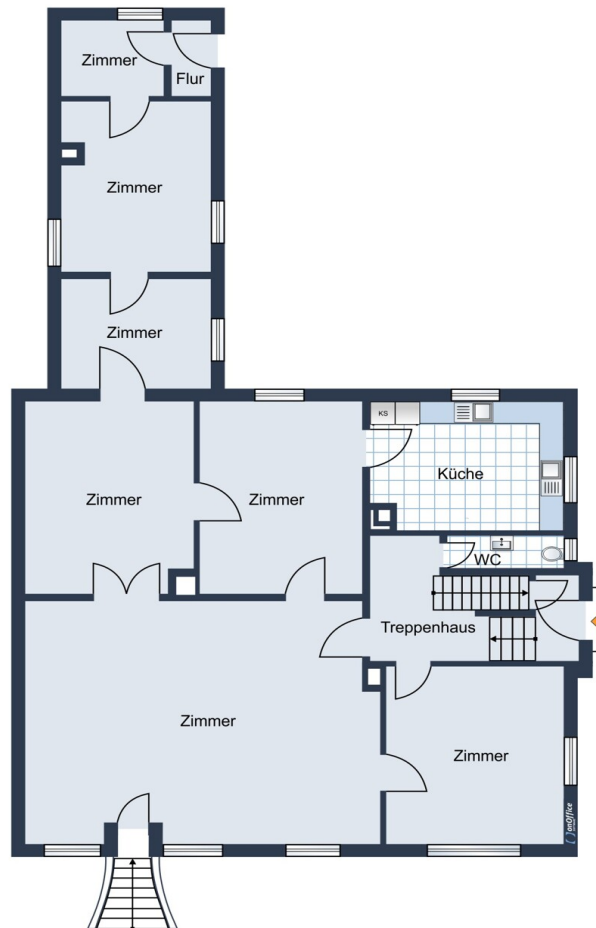
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

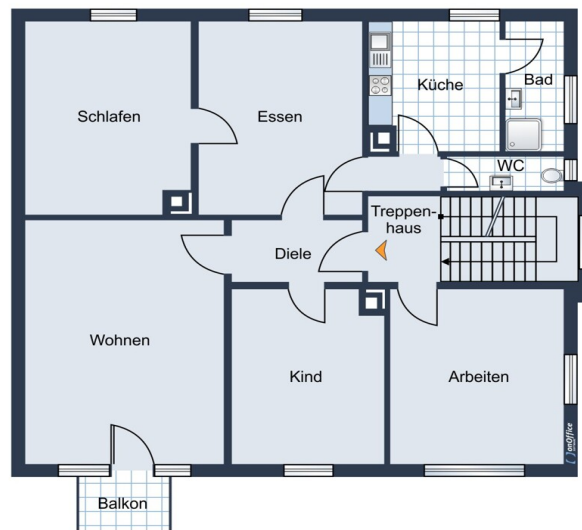
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

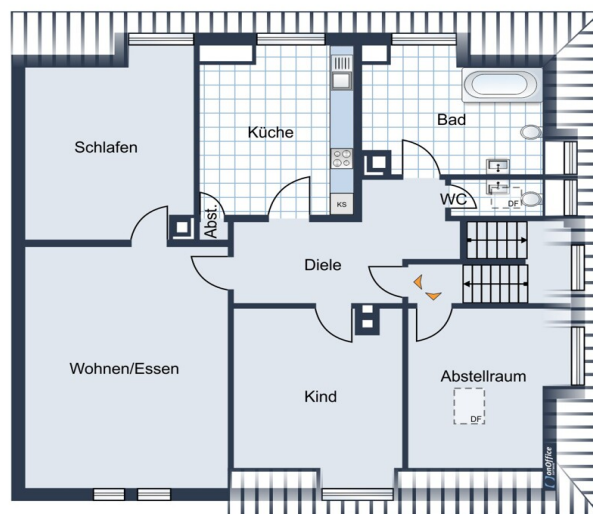
Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Ein erster Eindruck

Angeboten wird ein ansprechendes Wohn und Geschäftshaus in Bühlertal-Untertal. Das massive Gebäude mit dem Baujahr 1936 bietet insgesamt 354 m<sup>2</sup> Wohn/Geschäftsfläche, aufgeteilt in zwei Mietwohnungen mit ca 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 1. Obergeschoss und mit ca 88 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Dachgeschoss. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss weist insgesamt ca 142 m<sup>2</sup> verteilt auf 7 Räume auf.

Im Ladengeschäft war bisher eine Apotheke beheimatet.

Das Erdgeschoss könnte jedoch durchaus in Wohnfläche umgewandelt werden. Dies ist auf Grund der Landesbauverordnung Baden-Württemberg unbürokratisch umsetzbar.

Die 5 Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss, mit ca 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche, wurde in den 1990 er Jahren renoviert und die Bäder erneuert. Die Wohnung bietet zwei Schlafzimmer je ein Wohn und Esszimmer, einen weiteres Zimmer sowie eine Küche, das Bad und ein separates WC.

Die Wohnung im Dachgeschoss mit ca 97 m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilt auf vier Zimmer, eine Wohnküche, das Bad sowie einem separaten WC, entspricht weitestgehend dem Standard der 1980 er Jahre.

Die aktuellen Mieteinnahmen betragen Netto-Kaltmieten p.a. EURO 24.072,00

**Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Ausstattung und Details

- Ladengeschäft mit Apothekeneinrichtung ca 100 Jahre alt
  - Dekorfenster im Ladengeschäft
  - Zwei zusätzliche Wohnungen
  - Keller mit Kellerräumen für Mietwohnungen
  - Gas Zentralheizung für das Erdgeschoss und das 1.Obergeschoss
  - Elektronachtspeicheröfen für das Dachgeschoss
  - Dezentrale Warmwasserversorgung über Elektro Boiler für die Dachgeschoss
- Wohnung
- 6 Stellplätze für PKW
  - Parkett, Laminat, Fliesen, Teppich, PVC und Estrichböden
  - Überwiegend Fenster mit Doppel und teilweise Isolierverglasung
  - Holzfenster Isoglas

**Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Alles zum Standort

Bühlertal ist das Tor zum Schwarzwald. Die Gemeinde mit ca. 8.000 Einwohnern ist als Luftkurort von Rebbergen und sonnigen Hängen umgeben und man hat einen herrlichen Blick sowohl in die Rheinebene als auch in den Schwarzwald. Es sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs - Schulen, Kindergärten sowie Banken, Ärzte und Apotheken - vorhanden und vom angebotenen Objekt aus in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Die vielen örtlichen Vereine sorgen sowohl im sportlichen als auch im kulturellen Bereich für höchste Abwechslung. Durch die unmittelbare Nähe zur Natur bietet Bühlertal die besten Erholungsmöglichkeiten.

In ca. 20 Minuten ist man inmitten der Kurstadt Baden-Baden mit seinen vielseitigen Attraktionen. Ob Thermalbad, Festspielhaus oder herrliche Parkanlagen, ein Ausflug in die Bäderstadt lohnt sich nicht nur zum Einkaufen.

In wenigen Fahrminuten erreichen Sie die Autobahn A5, den Flughafen Baden-Airpark sowie die Bahnlinie Karlsruhe-Basel.

Von der A5 südlich, 20 km von Baden-Baden entfernt, Abfahrt Bühl, fährt man in ca. 15 Minuten bis zum Haus in Bühlertal. Durch die Anbindung an den Karlsruher Verkehrsverbund ist man mit öffentlichen Verkehrsmitteln in der ganzen Region mobil.

**Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Weitere Informationen

**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 Handelsregisterauszugs, 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 vorbehaltenlich 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.

**Objektnummer: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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