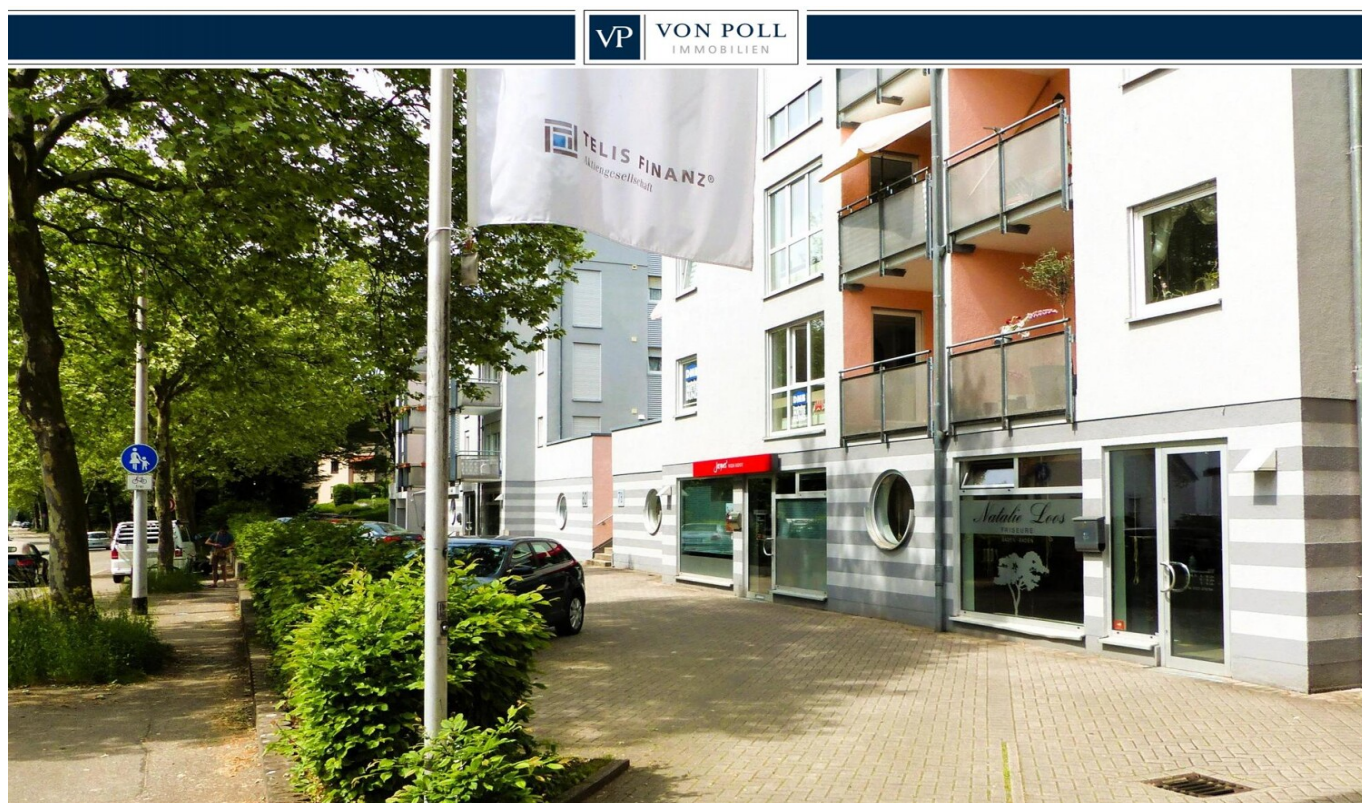


Baden-Baden / Oos

# Renditeobjekt in frequentierter Lage von Baden-Baden

Objektnummer: 26011023



**KAUFPREIS: 385.000 EUR**

**Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

- **Auf einen Blick**
- **Die Immobilie**
- **Auf einen Blick: Energiedaten**
- **Ein erster Eindruck**
- **Alles zum Standort**
- **Sonstige Angaben**
- **Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 26011023      |
| Baujahr      | 1996          |
| Stellplatz   | 3 x Freiplatz |

|                       |                                                                                    |
|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis             | 385.000 EUR                                                                        |
| Einzelhandel          | Ladenlokal                                                                         |
| Provision             | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Gesamtfläche          | ca. 142 m <sup>2</sup>                                                             |
| Zustand der Immobilie | gepflegt                                                                           |
| Bauweise              | Massiv                                                                             |
| Gewerbefläche         | ca. 137 m <sup>2</sup>                                                             |
| Vermietbare Fläche    | ca. 137 m <sup>2</sup>                                                             |

**Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        |
| Energieausweis gültig bis  | 22.07.2029 |

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Endenergie-verbrauch        | 100.60 kWh/m²a    |
| Energie-Effizienzklasse     | C                 |
| Baujahr laut Energieausweis | 1997              |

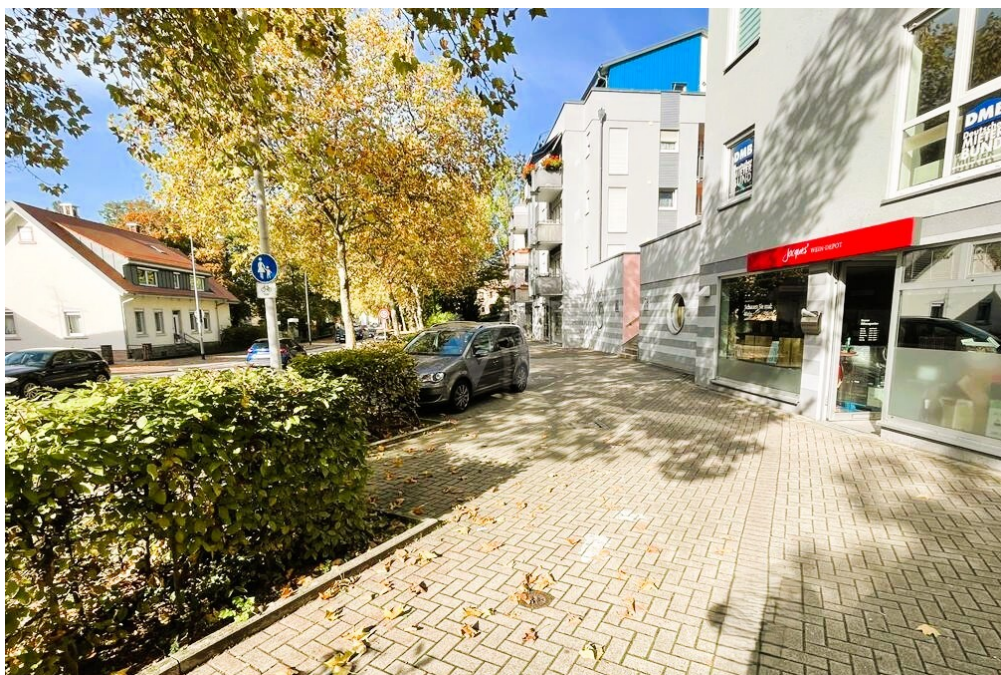
Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

## Die Immobilie



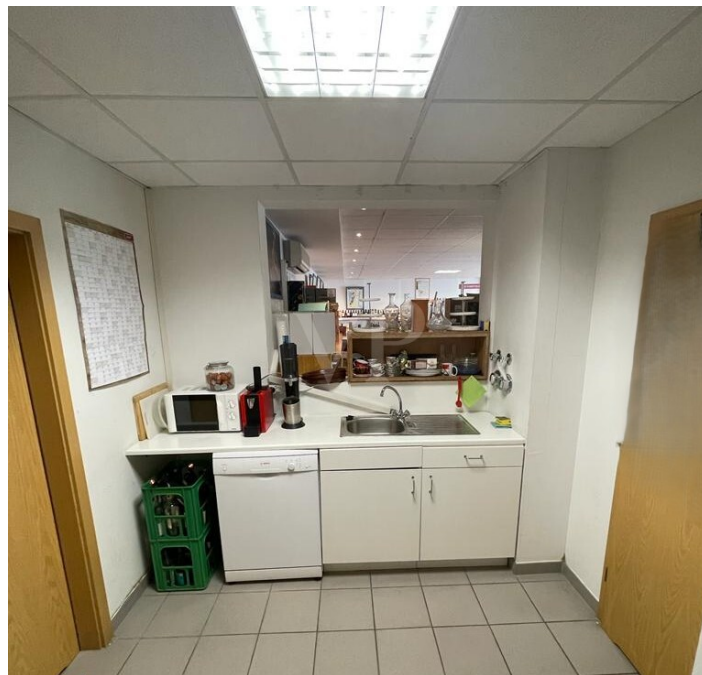
Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

## Die Immobilie



Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

## 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: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Ladengeschäft liegt in stark frequentierter Lage von Baden-Baden, in der Westadt. Das angebotene Objekt mit ca 137 m<sup>2</sup> Fläche ist seit vielen Jahren an einen bekannten und soliden Mieter mit einem indexierten Mietvertrag vermietet. Die aktuelle Rendite liegt bei 4,90 %. Der Mieter betreibt im angebotenen Objekt ein Depot für alkoholische Getränke und hier im Besonderen mit Wein.

Das Objekt ist aufgeteilt in das Ladenlokal, eine Kitchenette, zwei Toiletten sowie einem Lagerraum. Zum Ladenlokal gehören 3 Außenstellplätze die sich unmittelbar vor dem Ladengeschäft befinden. Diese Voraussetzungen ermöglichen den Kunden einen convenienten Einkauf mit kurzen Wegen vom Kauf zum Transport nach Hause.

Die Gesamtanlage ist aufgeteilt in Eigentumswohnungen, Dienstleistungs und Ladengeschäfte. Die WEG ist ordentlich geführt und hält die Anlage in gepflegtem und ordentlichem Zustand. Die Fassade wurde erst erneuert und der Stand des Rücklagenkontos weist ordentliche Beträge auf.

**Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## **Alles zum Standort**

Baden-Baden liegt im Südwesten Deutschlands und ist weltweit bekannt für seine Thermalheilbäder, als ansehnlicher Urlaubsort, sowie als Medien-, Kunst und internationale Festspielstadt. Nirgendwo sonst findet man so viel Flair und exklusive Lebensart im angenehmen Rahmen einer grünen, überschaubaren Stadt mit dem wohlerhaltenen Charme der Belle Epoque. Ob Wellness, Kultur, Sport, oder Gastronomie, die Angebote sind genau so vielfältig wie erstklassig. Die Stadt Baden-Baden, auch bekannt als Sommerhauptstadt Europas.

Die hier angebotene Immobilie befindet sich in der Weststadt von Baden-Baden an einer stark frequentierten Straße von Baden-Baden Oos in die Weststadt und das Zentrum von Baden-Baden

Baden-Baden liegt verkehrsgünstig an den Bundesautobahnen A 5 (Basel–Frankfurt) und A 8 (Karlsruhe–Stuttgart–München) sowie an den Bundesstraßen B 3 und B 500. In kürzester Zeit erreichen Sie den internationalen Flughafen Baden-Airpark in Rheinmünster sowie die interkontinentalen Flughäfen Stuttgart und Frankfurt am Main und haben somit einen uneingeschränkten Anschluss an den weltweiten Luftverkehr.

Baden-Baden ist an den gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehr des Karlsruher Verkehrsverbundes (KVV) angeschlossen, mit dem Sie bis nach Landau, Heilbronn und Stuttgart gelangen. Mit dem ICE der Deutschen Bahn fahren Sie bequem von und nach Baden-Baden.

**Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## Sonstige Angaben

**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.

**Objektnummer: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos**

## **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)**