

Bühl

# Renditeobjekt mit großem Garten und zusätzlicher Bauplatz mitten in Bühl

Property ID: 22011031



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

**PURCHASE PRICE: 760.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 9 • LAND AREA: 1.487 m<sup>2</sup>**

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## At a glance

Property ID	22011031	Purchase Price	760.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Available from	According to the arrangement	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Rooms	9	Equipment	Balcony
Year of construction	1787		
Type of parking	4 x Outdoor parking space, 2 x Garage		

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	GAS	Final Energy Demand	244.50 kWh/m²a
Energy certificate valid until	04.01.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas		

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property



Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## The property

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*

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## A first impression

Ein seltene Gelegenheit mitten in Bühl, wenige Fußminuten vom Zentrum (Johannesplatz) mit seinen Einzelhändlern, Eisdielen, Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs entfernt. Ein Mehrfamilienhaus auf einem ca 152 m<sup>2</sup> großen Grundstück mit 3 Wohnungen, die alle vermietet sind und drei Außenstellplätzen. Die aktuellen Mieteinnahmen belaufen sich auf ca. € 21.000 p.a. Dazu gehört ein weiteres Grundstück mit ca. 1.335 m<sup>2</sup> (bebaubar gemäß Bebauungsplan) und ein ca. 2.240 m<sup>2</sup> großes Grundstück als Landwirtschafts-/Wiesenfläche. Alle Gundstücke / Flurstücke sind zusammenhängend.

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## Details of amenities

- Tageslichtbäder
- Rollläden
- Merandi Holz-Fenster Isolierverglast
- Balkon
- Böden aus Fliesen, Laminat, Holzdielen und Linoleum
- Außenstellplätze

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## All about the location

Bühl und seine neun Stadtteile erstrecken sich von der Rheinebene über die Vorbergzone bis in das Mittelgebirge, den Schwarzwald. In Bühl sind einige große und innovative Unternehmen, die teilweise Weltmarktführer sind, angesiedelt. Gleichzeitig gibt es eine große Anzahl solider mittelständischer Unternehmen. Bühl ist auch Heimat der berühmten Bühler Zwetschge, die als eine der ersten Sorten in Deutschland reif ist. Die Stadt an der Bühlot bietet kulturell ein breit gefächertes Angebot. Der Freizeitwert ist enorm, ob die Höhenwanderwege des Schwarzwaldes, die Skipisten und Langlaufmöglichkeiten im Winter oder aber die Baggerseen und der Rhein - es bieten sich viele Möglichkeiten der aktiven und passiven Freizeitgestaltung. Alle Schularten (sechs Grundschulen, Ganztagschule, Realschule, Gymnasium, Handelslehranstalt, Musikschule, Förderzentrum und berufsorientierte Schulen) finden sich hier wieder. Bühl liegt verkehrsgünstig an der B3 und mit eigenem Autobahnanschluss an die A 5. Ins nahe gelegene Elsass sind es 20 Autominuten, nach Baden-Baden sind es 15 Minuten, nach Freiburg eine Stunde und Karlsruhe ist auch einfach mit der S-Bahn erreichbar.

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 4.1.2033. Endenergiebedarf beträgt 244.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1754. Die Energieeffizienzklasse ist G.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 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.

PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

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.

Property ID: 22011031 - 77815 Bühl

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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