

**Bühlertal**

# Ansprechendes Wohn und Geschäftshaus in Bühlertal

*Property ID: 26011007*



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

**PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 354 m<sup>2</sup> • ROOMS: 10 • LAND AREA: 586 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal**

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

Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## At a glance

Property ID	26011007	Purchase Price	495.000 EUR
Living Space	ca. 354 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Needs renovation
Rooms	10	Construction method	Solid
Bathrooms	3	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1936	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	6 x Outdoor parking space		

Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	98.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	27.03.2036	Energy efficiency class	C
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2004

Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

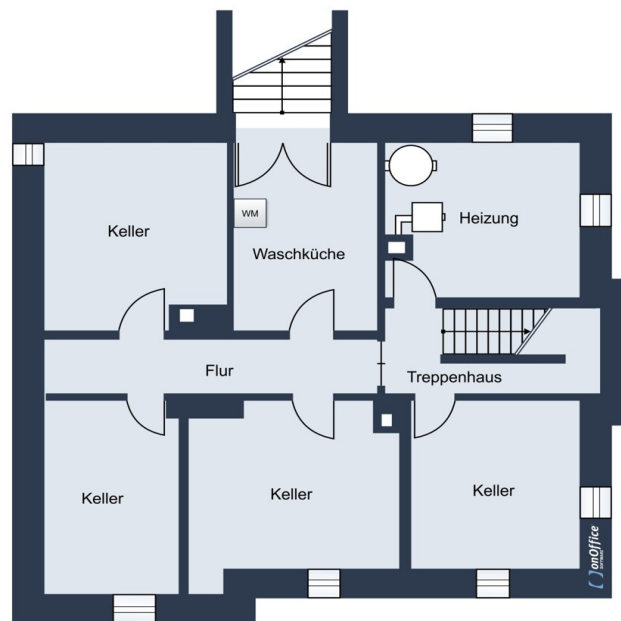
VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

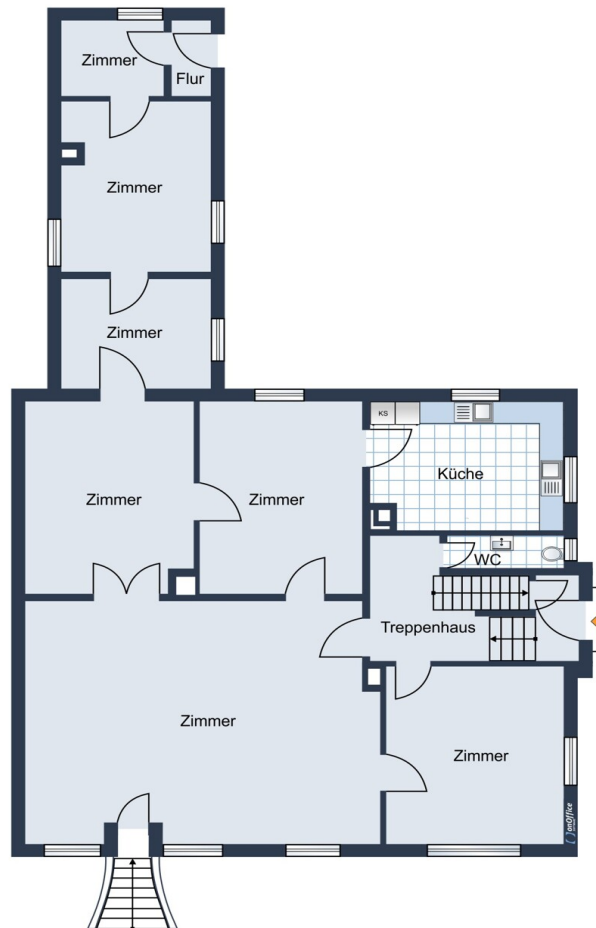
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

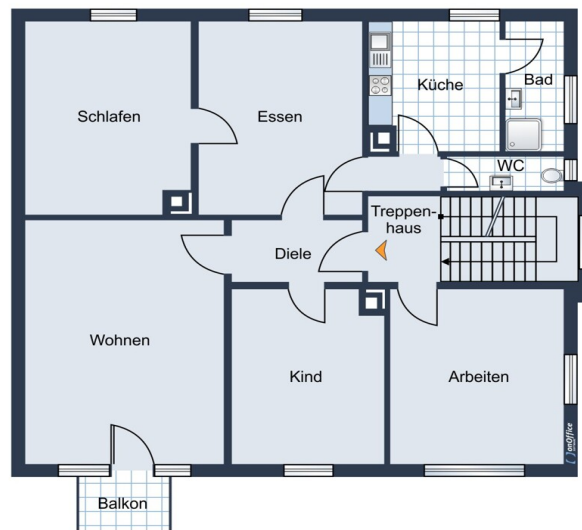
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

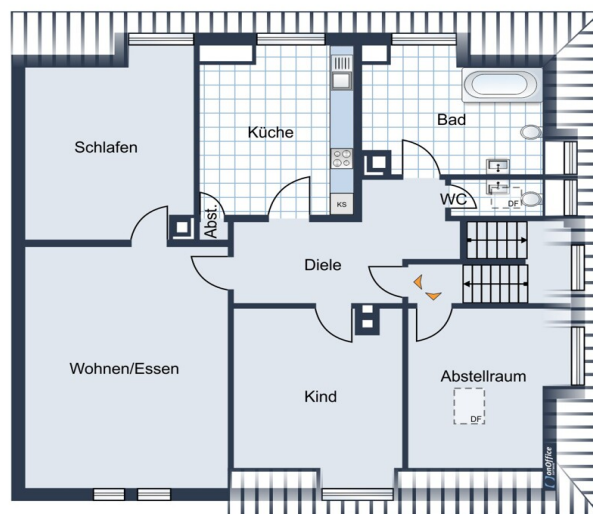
Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Floor plans









This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## A first impression

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

**Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Details of amenities

- 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

**Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## All about the location

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.

**Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Other information

**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.

**Property ID: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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