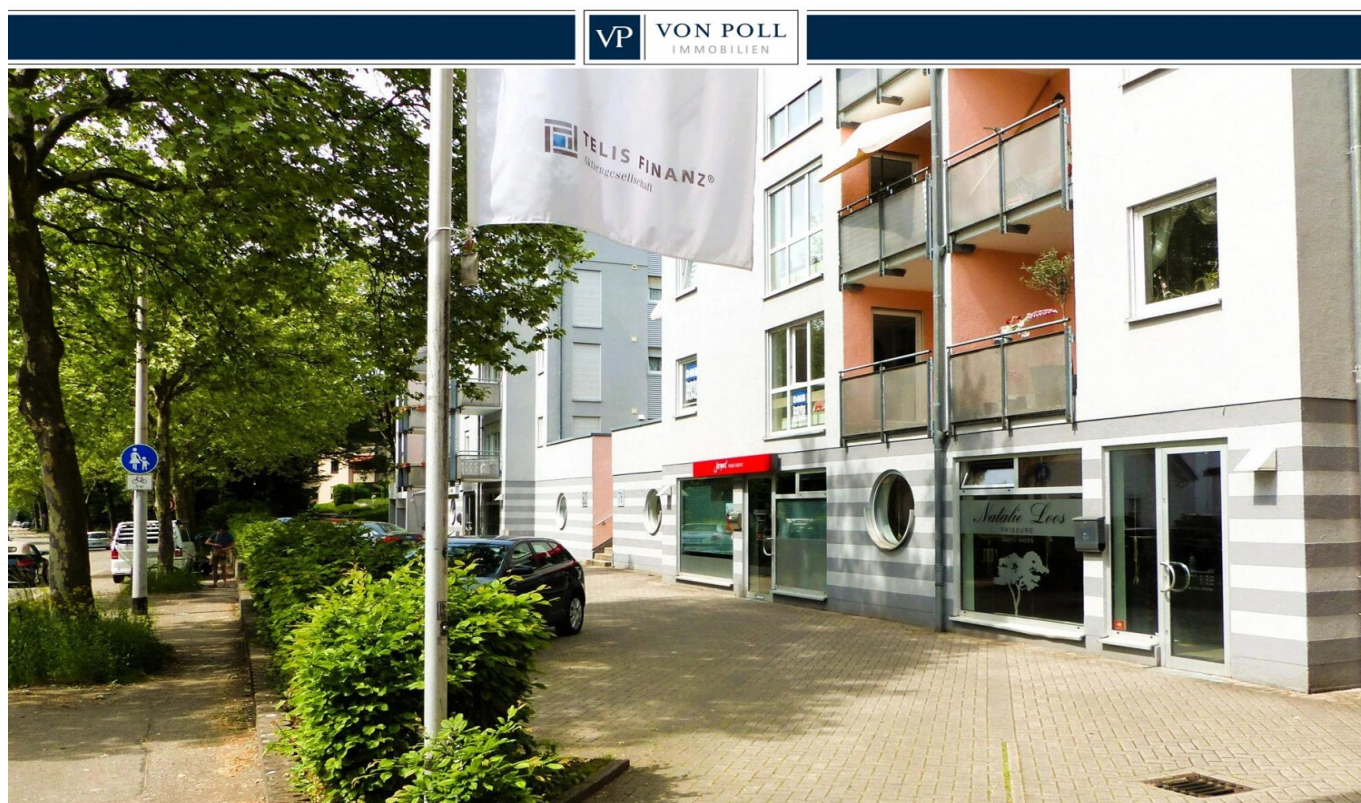


Baden-Baden / Oos

Renditeobjekt in frequentierter Lage von Baden-Baden

CODE DU BIEN: 26011023



PRIX D'ACHAT: 385.000 EUR

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26011023
Année de construction	1996
Place de stationnement	3 x surface libre

Prix d'achat	385.000 EUR
Retail space	Local commercial
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Surface total	ca. 142 m ²
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Espace commercial	ca. 137 m ²
Espace locatif	ca. 137 m ²

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	22.07.2029

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	100.60 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1997

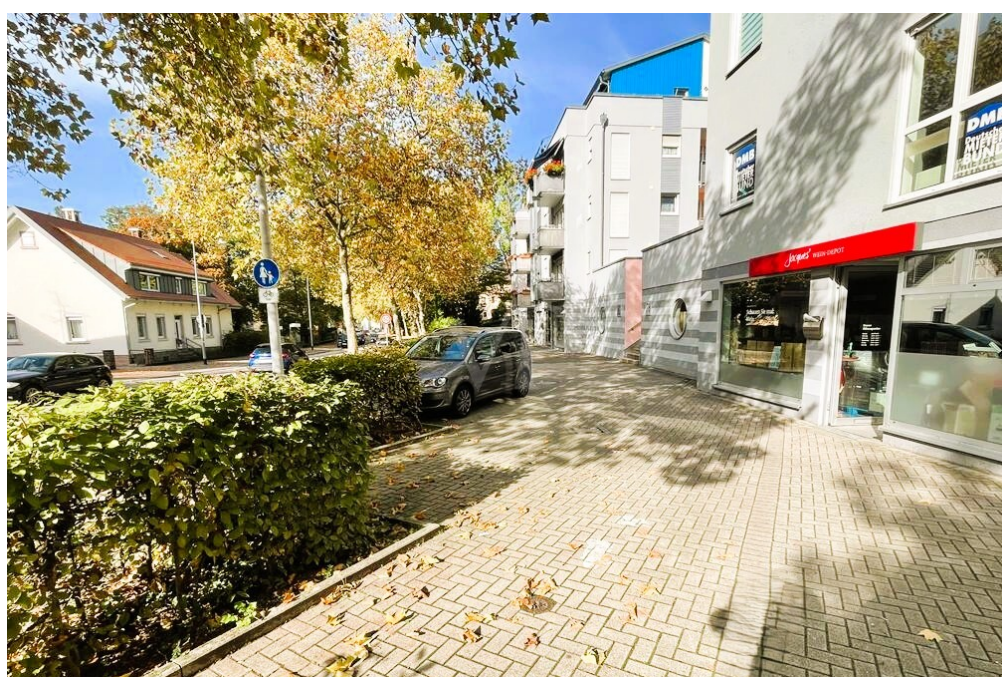
CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

La propriété



CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

La propriété



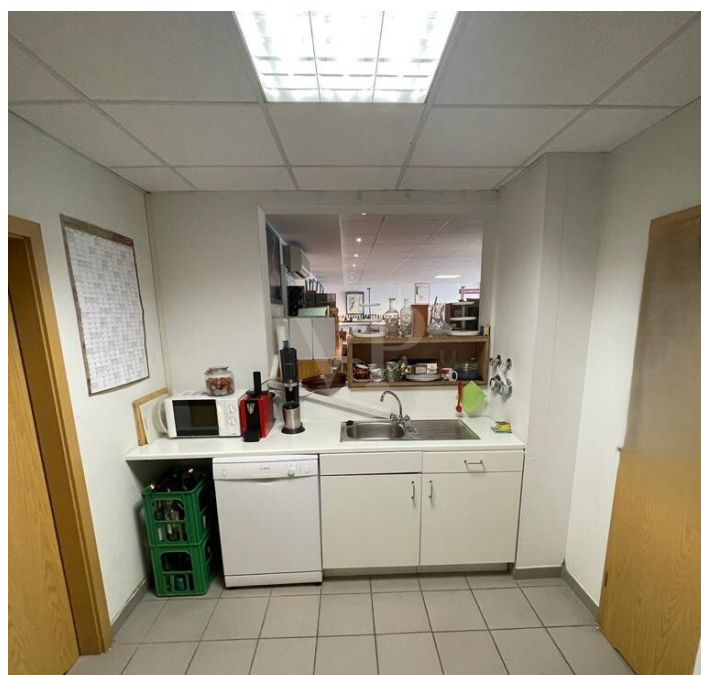
CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

La propriété



CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

La propriété



CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

La propriété



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

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

Une première impression

Das angebotene Ladengeschäft liegt in stark frequentierter Lage von Baden-Baden, in der Westadt. Das angebotene Objekt mit ca 137 m² 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.

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

Plus d'informations

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 Handelsregistersauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 26011023 - 76532 Baden-Baden / Oos

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com