

Bühlertal

Ansprechendes Wohn und Geschäftshaus in Bühlertal

Número da propriedade: 26011007



www.von-poll.com

PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 354 m² • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 586 m²

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Numa vista geral

Número da propriedade	26011007
Área	ca. 354 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Casas de banho	3
Ano de construção	1936
Tipo de estacionamento	6 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	495.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m ²
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	98.40 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.03.2036	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2004

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

O imóvel



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:

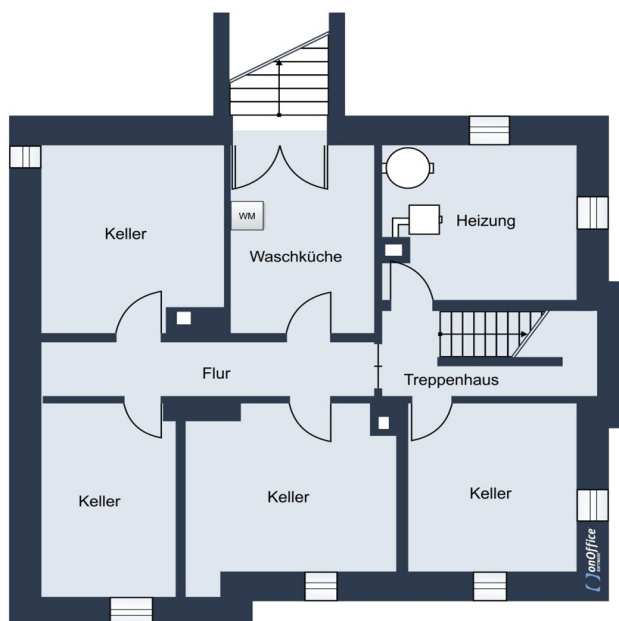
07221 / 97 088 0

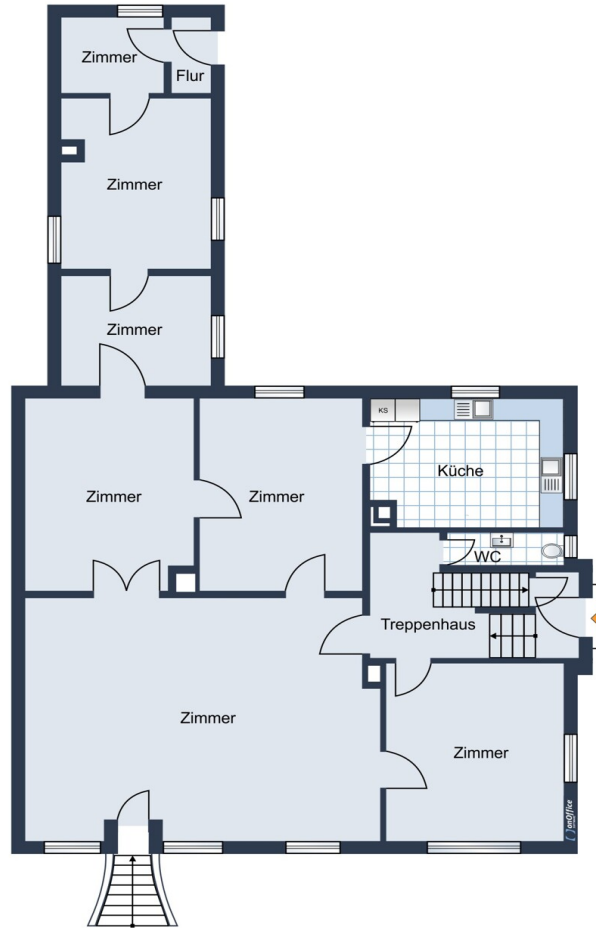
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

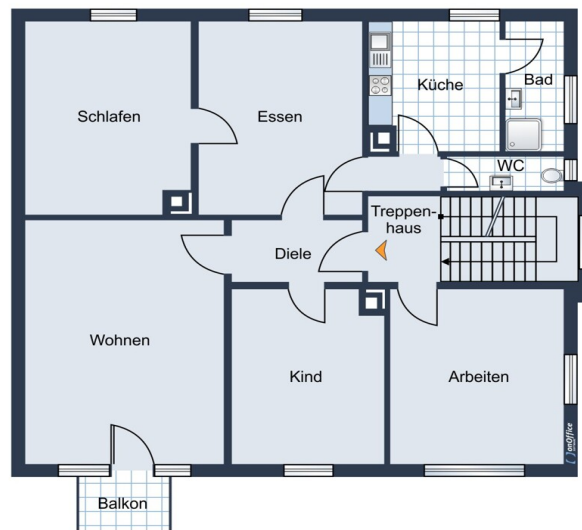
www.von-poll.com

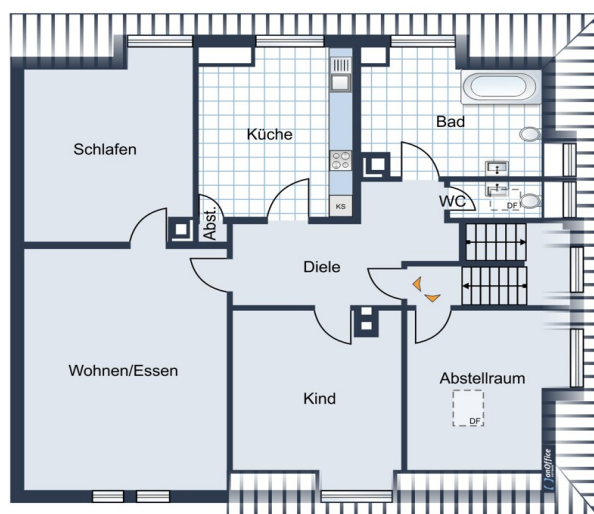
Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Uma primeira impressão

Angeboten wird ein ansprechendes Wohn und Geschäftshaus in Bühlertal-Untertal. Das massive Gebäude mit dem Baujahr 1936 bietet insgesamt 354 m² Wohn/Geschäftsfläche, aufgeteilt in zwei Mietwohnungen mit ca 115 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss und mit ca 88 m² Wohnfläche im Dachgeschoss. Das Ladengeschäft im Erdgeschoss weist insgesamt ca 142 m² 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 m² 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 m² 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 33.672,00.

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Outras informações

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 ein 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.

Número da propriedade: 26011007 - 77830 Bühlertal

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com