

Bühlertal

# Ansprechendes Wohn und Geschäftshaus in Bühlertal

*CODE DU BIEN: 26011007*[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 354 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 586 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

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

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## En un coup d'œil

|                        |                        |
|------------------------|------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26011007               |
| Surface habitable      | ca. 354 m <sup>2</sup> |
| Type de toiture        | à deux versants        |
| Pièces                 | 10                     |
| Salles de bains        | 3                      |
| Année de construction  | 1936                   |
| Place de stationnement | 6 x surface libre      |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 495.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison multifamiliale                                                     |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                                 |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 100 m <sup>2</sup>                                                    |
| Aménagement                  | Bloc-cuisine, Balcon                                                      |

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 27.03.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                                             |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Certificat de<br>performance<br>énergétique |
| Consommation<br>finale d'énergie                               | 98.40 kWh/m²a                               |
| Classement<br>énergétique                                      | C                                           |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2004                                        |

CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Buhlertal**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal

## La propriété



CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal

## 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:

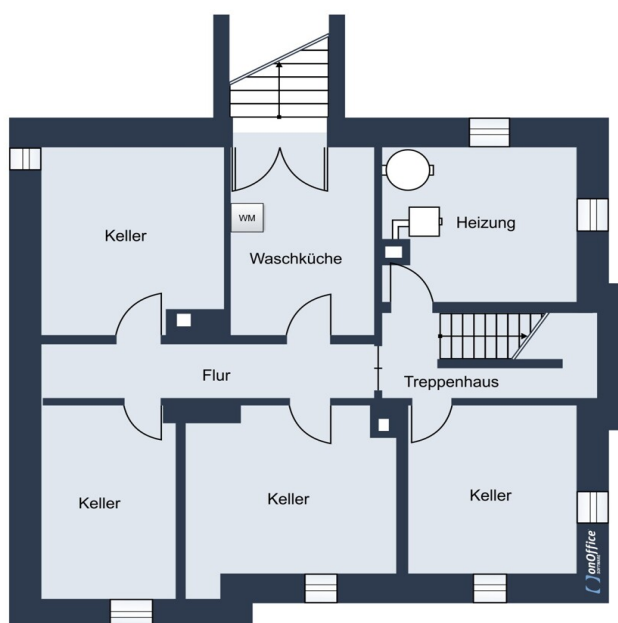
**07221 / 97 088 0**

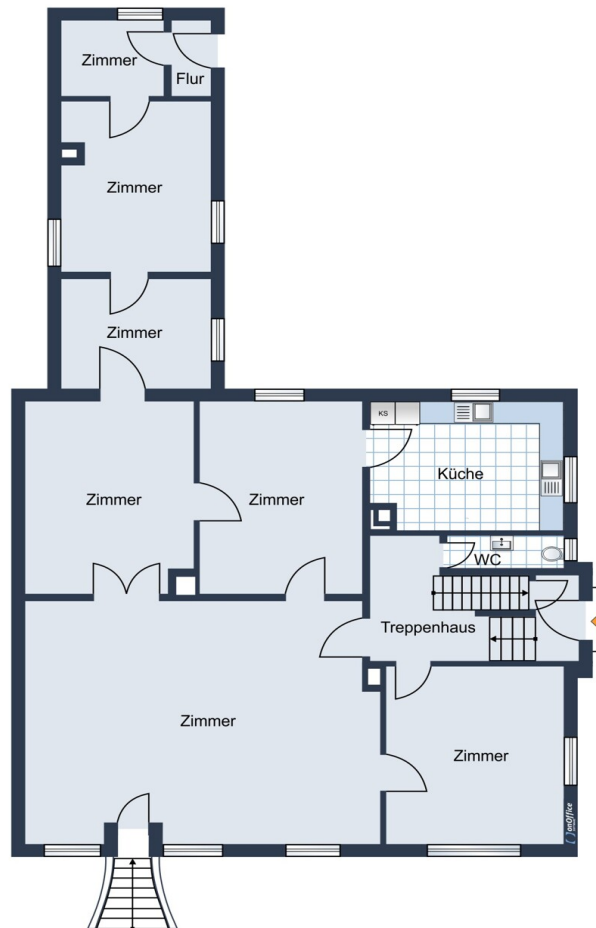
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

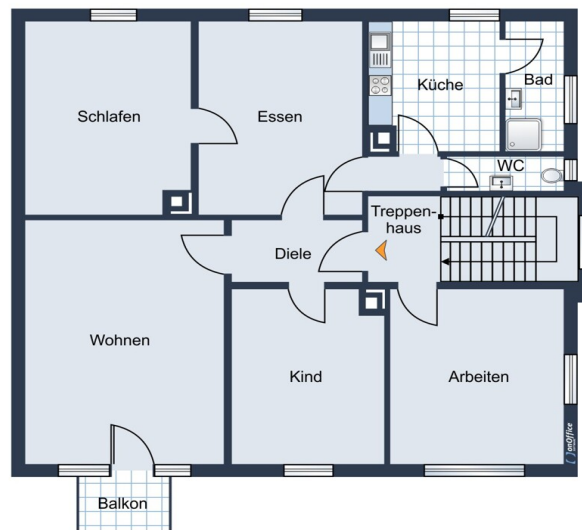
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

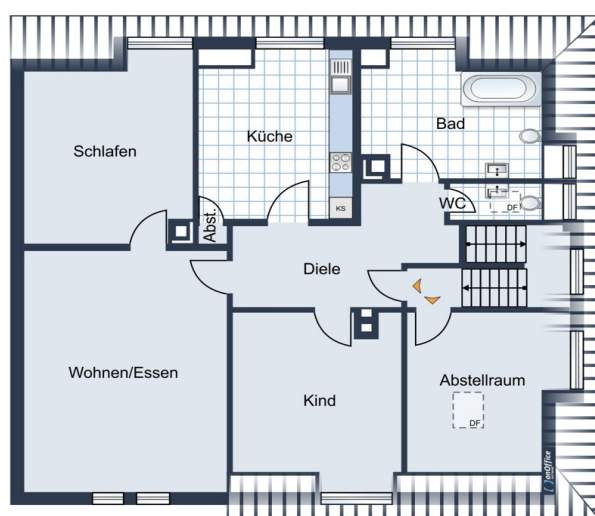
CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Une première 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 33.672,00.

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Détails des commodités

- 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

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## 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 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.

**CODE DU BIEN: 26011007 - 77830 Bühlertal**

## 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](mailto:baden.baden@von-poll.com)**

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

---

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