

## 4-Familienhaus - voll vermietet - mit Waldfläche in Bühlertal



Standort: 77830 Bühlertal

Mehrfamilienhaus / Haus

### OBJEKT-ÜBERBLICK

- Zimmer: 17
- Wohnfläche ca.: 407,33 m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche ca.: 2.815,00 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1964

**Kaufpreis: 950.000,00 €**

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## STAMMDATEN

Objektart	Haus
Kategorie	Mehrfamilienhaus
Mieteinnahmen pro Monat (Kalt)	5.350,00 €
Wohnfläche (ca.)	407,33 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche (ca.)	2.815,00 m <sup>2</sup>
Zimmer	17
Anzahl Etagen	3
Stellplatzanzahl	3
Garage	3

## ENERGIEAUSWEIS

Energieausweisart	Bedarfsausweis
Objekttyp	Wohngebäude
Endenergiebedarf	135,7 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Energieeffizienzklasse	Klasse E
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Primärenergieträger	Öl
Energieausweis	Ausgestellt ab 01.05.14
Energieeinsparverordnung	Energieeinsparverordnung 2014
Ausstelldatum	30.04.2018
Energieausweis gültig bis	29.04.2028
Heizungsart	Zentralheizung
Energieträger	Öl, Strom, Wasser-Elektro

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Dachterrasse, Terrasse
- Fernblick
- Keller, Unterkellert (Teil)
- Autobahnanschluß, Einkaufsmöglichkeit, Kindergarten, öffentl. Verkehrsmittel, ruhige Lage, Schule, Stadtrand, Wohngebiet
- Vermietet
- Massiv
- Holzfenster
- Satteldach

## OBJEKTBESCHREIBUNG

Das ursprünglich 1964 massiv erbaute Einfamilienhaus wurde im Jahr 1976 grundlegend um- und zu einem Zweifamilienhaus ausgebaut. 1991 folgte dann die Erweiterung und der Ausbau des Dachgeschosses zum Dreifamilienhaus. Im Jahr 2019 wurden dann schließlich die letzten freien Räume zu einer 3-Zimmer-Wohnung ausgebaut und das Haus somit zu einem 4-Familienhaus.

EG = 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 83m<sup>2</sup>

OG = 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 108m<sup>2</sup> + 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 76m<sup>2</sup>

DG = 7-Zimmer-Wohnung mit ca. 139m<sup>2</sup>

Alle 4 Wohnungen sind vermietet und erwirtschaften aktuell 5.350,- € Kaltmiete pro Monat, bzw. 64.200,- € pro Jahr.

Das Grundstück, wo sich das 4-Familienhaus befindet ist ca. 1.697m<sup>2</sup> groß.  
Zusätzlich wird ein zweites Grundstück mit Wald verkauft, welches ca. 1.118m<sup>2</sup> groß ist und im Kaufpreis bereits beinhaltet ist.

Die Immobilie ist zwar am kommunalen Wassersystem angeschlossen, jedoch ist eine Wasserquelle verfügbar, welche das Wohnhaus in getrennter Wasserleitung versorgt.

3 Garagen gehören ebenfalls zur Immobilie dazu, wobei eine davon recht klein und somit nur bedingt als Garage nutzbar ist. Vor dem Haus können nochmals 2 Fahrzeuge an der Straße parken.

## LAGEBESCHREIBUNG

Die Immobilie befindet sich am östlichen Ortsrand von Bühlertal auf einer leichten Anhöhe mit unbeschreiblicher Aussicht über Bühlertal und dennoch befindet sich das Haus in einer ruhigen Wohngegend.

Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in Bühlertal.

Die A5 mit Fahrtrichtung Karlsruhe bzw. Basel / Freiburg erreichen Sie in ca. 15 Fahrminuten.

## AUSSTATTUNG

Das 4-Familienhaus bietet ihnen eine Terrasse hinter dem Haus mit direktem Zugang zum Garten, eine Dachterrasse auf der Garage, ebenfalls mit Zugang zum Garten, sowie ein dachterrassenähnlicher Balkon im Dachgeschoss.

Der Garten ist ein kleines Highlight der Immobilie. Hier kann die Größe des Gartens von fast 1.700m<sup>2</sup> mit der wunderbaren Aussicht wirklich perfekt genossen werden.

Im gesamten Haus sind unterschiedliche Fenster verbaut. Begonnen bei älteren Holzfenstern, Holz-Alu-Kombinationsfestern sowie reine Alu-Fenster wurden über die Jahre hinweg eingebaut.

Eine Öl-Zentralheizung steht im Keller bereit, jedoch ist bis jetzt nur die Dachgeschosswohnung angeschlossen. Alle anderen Wohnungen werden noch elektrisch beheizt. Ebenso wird das Warmwasser elektrisch aufbereitet.

Insgesamt stehen eine große Doppelgarage sowie eine zusätzliche Einzelgarage sowie 2 PKW-Stellplätze vor dem Haus an der Straße sofort zur Verfügung, welche im Kaufpreis bereits beinhaltet sind. Eine weitere, kleinere Garage für einen Kleinwagen ist ebenso vorhanden.

Ein sehr großer Garten mit sehr leichter Hanglage befindet sich hinter dem Haus. Eine seitlich am Haus verlaufende und vollständig gepflasterte Zufahrt bietet einen großen, vollständig eingezäunten Innenhof und die Möglichkeit mit einem Fahrzeug hinter das Haus zu fahren.

## SONSTIGES

HINWEIS: Wir arbeiten grundlegend OHNE Bieterverfahren!

## MAKLERPROVISION

Es wird eine Maklerprovision in Höhe von 4,76% einschl. MwSt. (aktuell 19%) berechnet. Die Provision ist mit dem Datum des notariellen Kaufvertrages verdient und fällig.

## KORREKTHEIT DER ANGABEN

Ich weise darauf hin, dass die im Exposé genannten Informationen und Angaben zum Objekt ausdrücklich unverbindlich sind und nur zur Vorabinformation bestimmt sind. Für die im Exposé genannten Angaben bin ich auf die Auskünfte des Verkäufers/Vermieters/Verwalters/Auftraggebers etc. angewiesen. Diese an mich übermittelten Angaben sind nicht zwangsläufig durch mich auf Richtigkeit hin überprüft worden. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit dieser Angaben übernehme ich daher nicht!

Es obliegt jedem meiner Kunden, die Angaben selbst auf ihre Richtigkeit und Vollständigkeit zu prüfen und es steht jedem frei auf eigene Rechnung einen entsprechenden Sachverständigen zu beauftragen.

Ich weiß darauf hin, dass ich als Immobilienmakler KEIN Sachverständiger bin.

Als Rechtsgrundlage gilt alleine der notariell abgeschlossen Kaufvertrag oder der schriftlich abgeschlossene Mietvertrag.

## GELDWÄSCHEGESETZ

Gemäß §2 Abs. 1 Nr. 14 und §10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) ist Kienle Immobilien - Thomas Kienle Einzelunternehmung, Winkel 7, 77654 Offenburg als Immobilienmakler dazu verpflichtet, bereits bei der Anbahnung einer Geschäftsbeziehung die Identität der Vertragspartner festzustellen, zu prüfen, zu dokumentieren und zu archivieren. Hierzu bringen Sie zum Besichtigungstermin bitte immer ein gültiges, amtliches Ausweisdokument mit.



Aussenansicht



Küche



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Garten



Hof



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



Zimmer



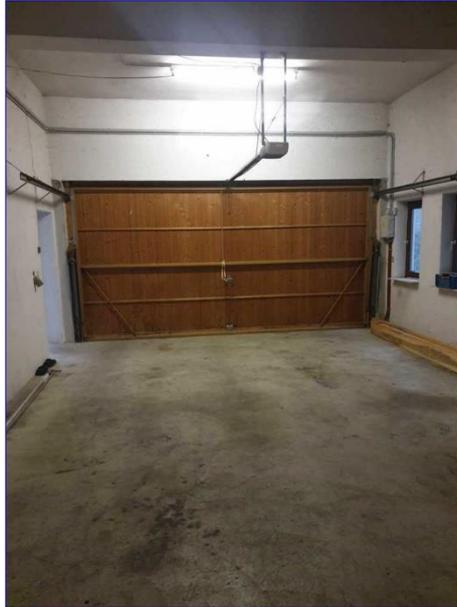
Maisonette-Treppe



Treppenhaus



Treppenhaus

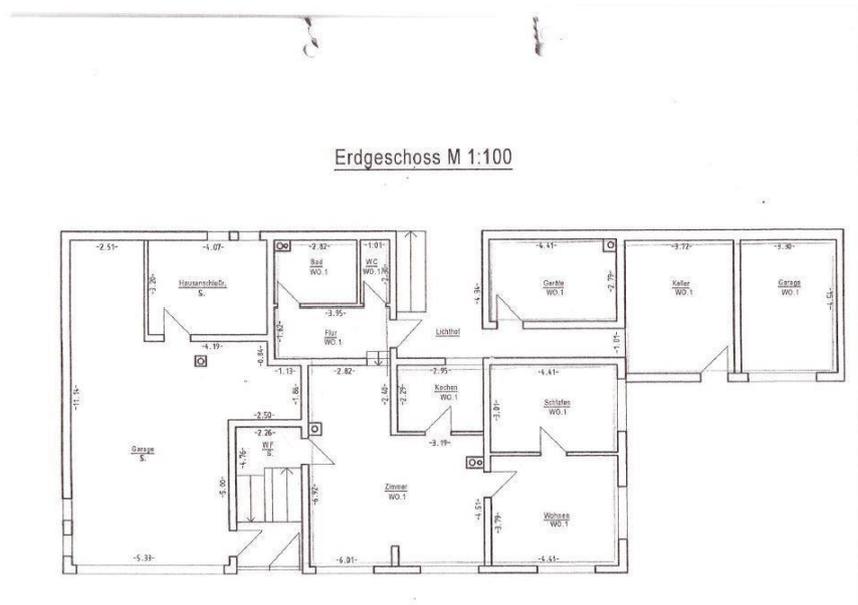


Garage

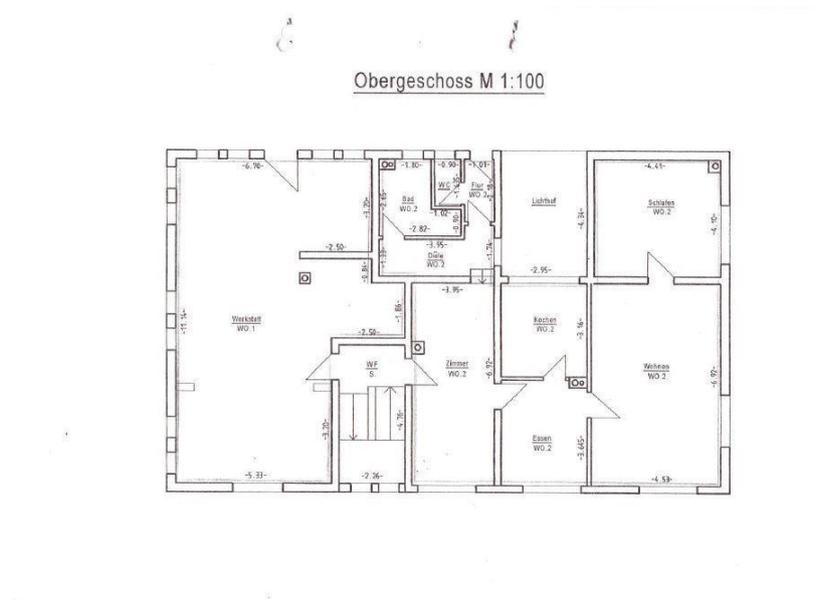


Heizung

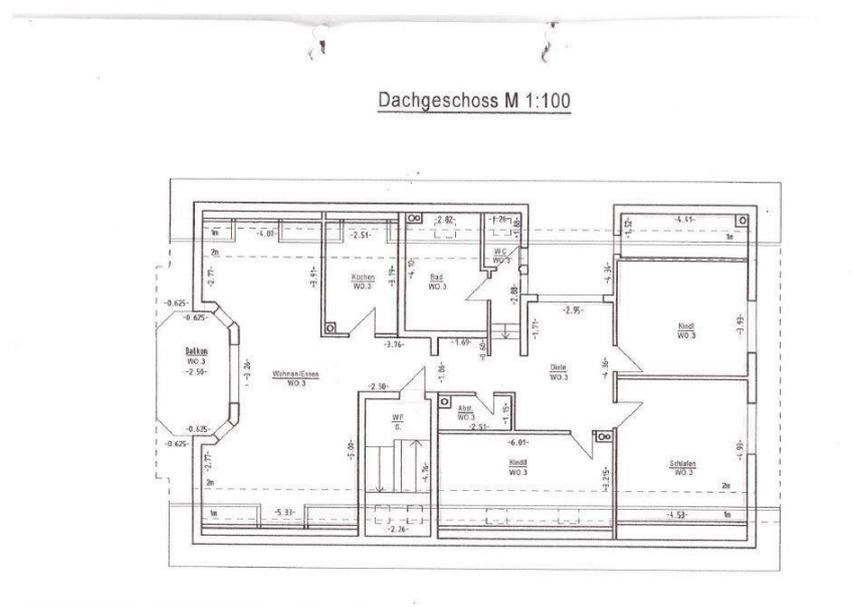
## GRUNDRISS



Grundrisse EG



Grundrisse OG



Grundrisse DG

## IHR ANSPRECHPARTNER

**Thomas Kienle**

Tel.: +49 781 47434805

Mobil: +49 176 80601866

E-Mail: [thomas.kienle@kienle-immobilien.de](mailto:thomas.kienle@kienle-immobilien.de)

Winkel 7

77654 Offenburg

