

# Wohn-und Geschäftshaus in Waldenbuch

71111 Waldenbuch, Mehrfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: DI - 23113



Wohnfläche ca.: **124,30 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **759.000 EUR**



## Wohn-und Geschäftshaus in Waldenbuch

Objekt ID	DI - 23113
Objekttypen	Haus, Mehrfamilienhaus
Adresse	71111 Waldenbuch Baden-Württemberg
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	124,30 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	54,65 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	139 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1956
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Status	vermietet
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Einbauküche
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	3,57% inkl. 19% MwSt.
Kaufpreis	759.000 EUR



## Objektbeschreibung

Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Waldenbuch.

Wir freuen uns, Ihnen ein Wohn- und Geschäftshaus in Waldenbuch anbieten zu können. Das Haus wurde im Jahr 1956 erbaut und wurde kürzlich umfassend saniert, um den modernen Standards zu entsprechen. Es befindet sich in einer sehr guten Lage in Waldenbuch und ist vollständig vermietet, was eine hervorragende Investitionsmöglichkeit darstellt.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über zwei geräumige Wohnungen im Obergeschoss sowie einen Laden im Erdgeschoss. Die Wohnungen sind modern und stilvoll eingerichtet und bieten viel Platz für Komfort und Entspannung. Der Laden im Erdgeschoss ist ebenfalls modern und ansprechend gestaltet und bietet eine hervorragende Gelegenheit für ein Geschäft.

Das Haus ist vollständig vermietet und bietet sehr gute Mieteinnahmen. Es ist eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in einer sehr guten Lage in Waldenbuch. Die Immobilie ist perfekt für Investoren, die nach einer stabilen Einnahmequelle suchen.

Die Immobilie präsentiert sich in einem sehr gepflegten Erscheinungsbild, welches eine langfristige und stabile Vermietbarkeit erwarten lässt.

Durch die Abgeschlossenheitsbescheinigung könnten die Einheiten später auch separat veräußert werden.

Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 124,3 m<sup>2</sup> und einer Nutzfläche von ca. 54,65 m<sup>2</sup>.

Die Wohnungen sind mit isolierverglasten Kunststoff-Fenster ausgestattet. Beheizt werden die Wohnungen mit einer Gasheizung (Heizkörper). Die Böden sind mit Laminat ausgelegt und die Bäder sind in Weiß gehalten. Jede Wohnung ist mit einer Einbauküche ausgestattet.

## Ausstattung

- Baujahr 1956
- EG Restaurant mit 54,65m<sup>2</sup>
- 1.OG 3-Zimmer-Wohnung mit 64,45m<sup>2</sup>
- DG 3-Zimmer-Wohnung mit 59,85m<sup>2</sup>
- Kunststofffenster
- Laminatboden
- Tageslichtbad
- Gas-Zentralheizung (Etagenheizung)

## Sonstiges

Sehr geehrte Kundin, sehr geehrter Kunde,

wir gehen von Ihrem Verständnis aus, wenn wir anonyme Anfragen weder bearbeiten noch hierzu gewünschte Daten mitteilen können. Wie Sie auch wissen, sind wir nach dem Geldwäschegesetz § 2



Abs. 1 Nr. 10 von der Bundesregierung dazu verpflichtet, Ihre vollständige Identität festzustellen.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen vorab schriftlich oder telefonisch zur Verfügung. Finanzierungs- und Verwaltungsfragen klären wir gerne in Kooperation mit diversen Partnerunternehmen aus der Region ab.

Es gelten immer unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Jeglicher Irrtum, Zwischenverkauf oder Zwischenvermietung bleiben uns vorbehalten. Bei unbefugter Weitergabe dieses Angebots an Dritte und ein daraus resultierender Vertragsabschluss entstehen für alle beteiligten Parteien die volle Provisionspflicht. Denn, solch ein Akt ist rechtlich gleich zu setzen mit einer Vermittlung durch unser Büro. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass die Weitergabe dieses Angebots nur mit unserer schriftlichen Genehmigung erfolgen darf.

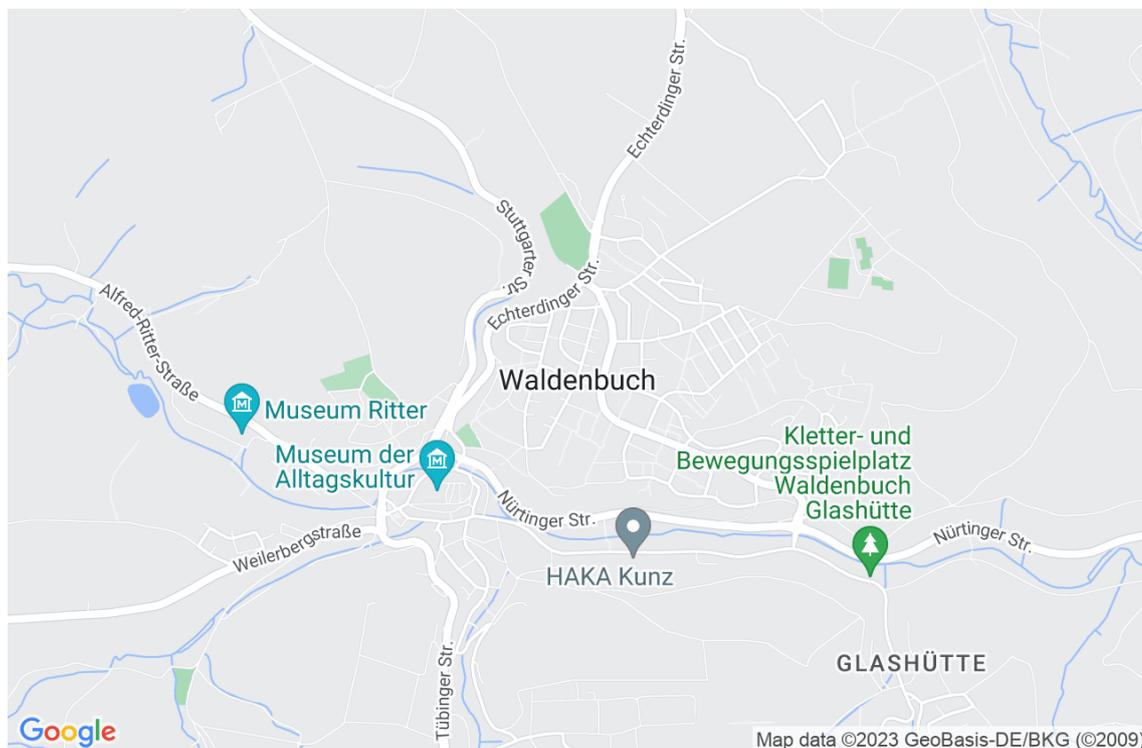
Wir sind uns sicher, dass wir auch in Bezug auf die Richtigkeit und Vollständigkeit der angegebenen Daten auf Ihr Verständnis treffen werden. Denn weder für die Genauigkeit, noch für die Vollständigkeit der Daten übernehmen wir keine Gewähr. Alle Angaben beruhen immer auf Angaben der Verkäufer/Vermieter/Bauträger. Auch übernehmen wir keine Gewähr für die Kommunikation sowie den Informationsaustausch zwischen Immobilienbesitzer/Interessent/Behörden etc. Jeglicher Irrtum diesbezüglich bleibt uns vorbehalten und unser Immobilienbüro kann dafür weder 1. während dem Verkaufsprozess, noch 2. nach der erfolgreichen Vermittlung verantwortlich gemacht werden. Mit Ihrer Objektanfrage erkennen Sie an, dass Sie im Erfolgsfall an die Firma Dogan Immobilien eine Käufer-Maklerprovision wie im Exposé ausgeschrieben, zu entrichten haben. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Die Maklerprovision ist verdient, sobald durch unsere Vermittlung oder aufgrund unseres Nachweises der gewollte oder ein wirtschaftlich gleichwertiger Vertrag zustande gekommen ist. Wenn infolge der Nachweis- und/oder Vermittlungstätigkeit ein Kaufvertrag über oben genanntes Objekt zustande kommt, verpflichtet sich der Käufer, an Dogan Immobilien eine Provision in Höhe von 3,57 % inkl. 19% MwSt. des Notariell beurkundeten Kaufpreises der Immobilie zu bezahlen. Energieausweis liegt vor.



## Lage

Waldenbuch ist ein artiger, zwischen Hügeln gelegener Ort mit Wiesen, Feld, Weinbergen und Wald und einem herrschaftlichen Schloss“ – so beschrieb Goethe die Schönbuchstadt schon vor rund 200 Jahren. Sowohl die Stadtkirche St. Veit mit ihrem 36 Meter hohen Kirchturm als auch das wunderschöne Schloss begeistern die Menschen. Wer sich Zeit nimmt und die Schokoladenseiten Waldenbuchs genauer betrachtet, wird schnell feststellen, dass es sich hier – umgeben von einer reiz-vollen Landschaft – sehr gut leben lässt.

Idyllisch im Tal gelegen strahlt Waldenbuch mit seinen Fachwerkhäusern, Brunnen und Staffeln im historischen Altstadt kern einen ganz besonderen Charme aus. Eine liebenswerte Stadt mit rund 8.700 Einwohnern umgeben von einer reizvollen Landschaft. Waldenbuch ist auch bekannt durch den berühmten Ritter Sport Schoko-Shop, die Schoko-Ausstellung sowie die Schoko-Werkstatt.





Ansicht



Foto 22.04.23, 12 35 36



Flur



Küche



Badezimmer

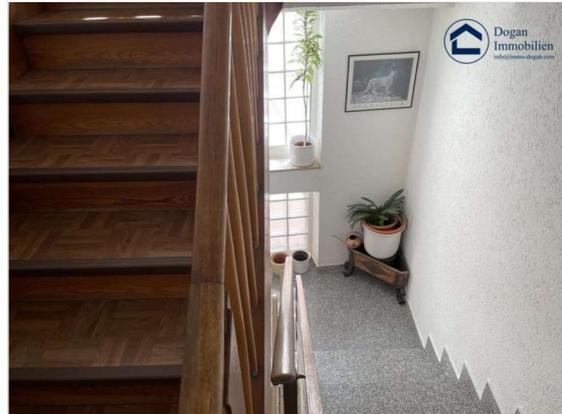


Wohnzimmer

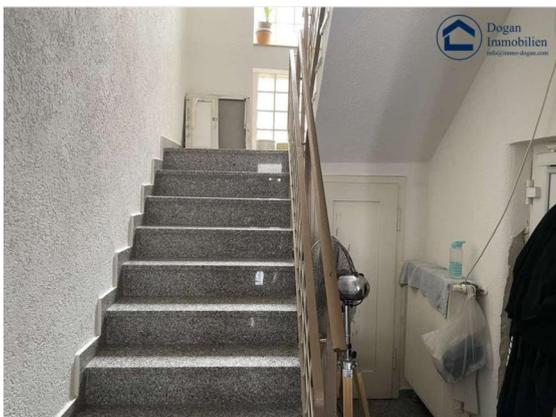




Schlafzimmer



Treppenhaus



Treppenhaus



Lage



Foto 22.04.23, 12 32 16



Ansicht





Gaststätte



OG



OG1



logo1

