



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Mehrfamilienhaus und Einfamilienhaus in guter Stadtlage von Baden-Baden

Objekt: 3538 • 76532 Baden-Baden / Weststadt
1.700.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	3538
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	4,5
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Wohnfläche	ca. 590 m ²
Anzahl Zimmer	19
Anzahl Schlafzimmer	12
Anzahl Badezimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 581 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 590 m ²
Anzahl sep. WC	1
Anzahl Wohneinheiten	6
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76532
Ort	Baden-Baden / Weststadt
Kaufpreis	1.700.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Anlage
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1926
Zustand	Saniert
Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	72,6 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	22.08.2027
Baujahr Wärmeerzeuger	2014



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

wesentlicher Energieträger

Gas

Beschreibung

Interessante Kapitalanlage bestehend aus einem Mehrfamilienhaus und einem Einfamilienhaus in guter Stadtlage von Baden-Baden.

Hier haben Sie die seltene Gelegenheit ein modernes ca. 150 m² großes Haus zur späteren Eigennutzung zusammen mit einem gepflegten, kernsaniertem ca. 440 m² großen Stadthaus mit 1 vermieteten Gewerbe- und 4 vermieteten Wohneinheiten auf einer Grundstücksfläche von ca. 581 m² zu erwerben.

Alle Wohneinheiten und die Gewerbeeinheit sind gut vermietet.

Die monatlichen Einnahmen der Nettokaltmiete belaufen sich auf insgesamt € 5.510,-

Das macht eine jährliche Einnahme der Nettokaltmiete von insgesamt € 66.120,-

Das Einfamilienhaus ist befristet vermietet. Bei Eigennutzung bleiben Ihnen die monatlichen Einnahmen der Nettokaltmiete des Vorderhauses in Höhe von € 4.010,-, bzw. die jährlichen Einnahmen in Höhe von € 48.120,-.

Es gibt viel zu entdecken.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

Lage

Die Weststadt liegt unweit der Innenstadt von Baden-Baden und ist eine attraktive Wohnlage für Mieter. In der nahen Umgebung befinden sich verschiedene Einkaufsmöglichkeiten mit Bäckereien, Einzelhandel, Apotheken, Ärzte, Banken, Kindergarten und Schule.

Wenige Minuten entfernt zum Stadtzentrum, der B500 und öffentlichen Verkehrsmitteln. Eine schnelle Erreichbarkeit der Autobahnezufahrt A5 für Berufspendler nach Karlsruhe, Bühl oder Rastatt.

Ausstattung

Das Einfamilienhaus im Garten wurde von 2016 - 2019 kernsaniert. Die Rückseite zum Nachbarhaus und Fassade vorne wurde gedämmt. Neuer, moderner Grundriss gestaltet. Neue Fenster 3-fach Isolierglas. Neue Parkettböden. Maßgefertigte Wendeltreppe aus Edelstahl. Neues Bad und Gäste-WC.

Neuer Wintergarten mit Alu-Lamellen und Dachterrasse. Neue Brennwertheizung, neues Dach mit Dämmung. Neue Gartenanlage mit Terrasse.

Mehrfamilienhaus:

3 Wohnungen wurden kernsaniert.

Heizung erneuert in 2014.

Fenster mit 3-fach Isolierverglasung.

Neue Bäder, Elektrik und Böden überarbeitet.

Das gesamte Haus wurde mit einem neuen Fassaden-Anstrich versehen und bekam 2013

Fensterläden. Neue Gasleitungen.

1 Wohnung befindet sich im Originalzustand.

Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



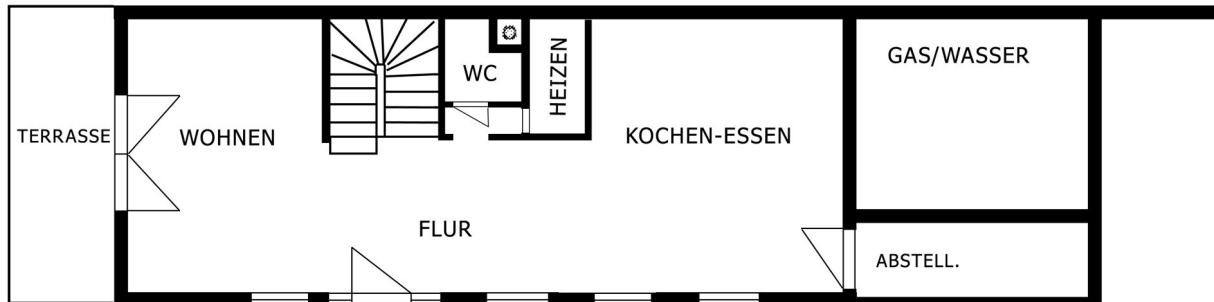
Wohnen EFH



Wohnen EFH



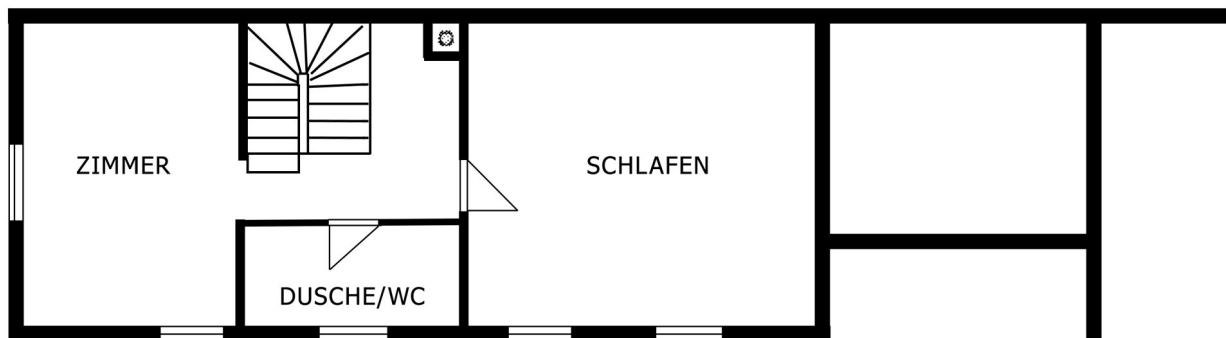
Grundriss



- OHNE GEWÄHR -

Einfamilienhaus - Erdgeschoss

Einfamilienhaus EG



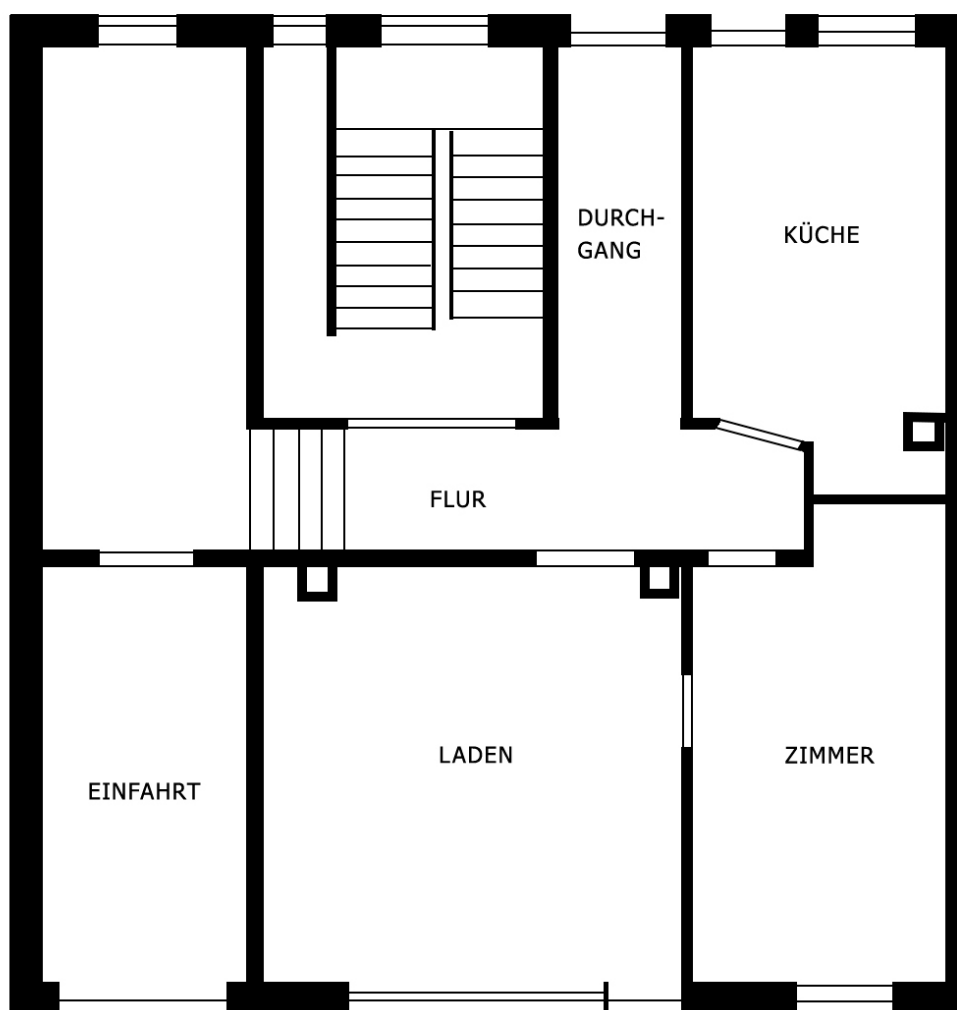
- OHNE GEWÄHR -

Einfamilienhaus - Obergeschoss

Einfamilienhaus OG

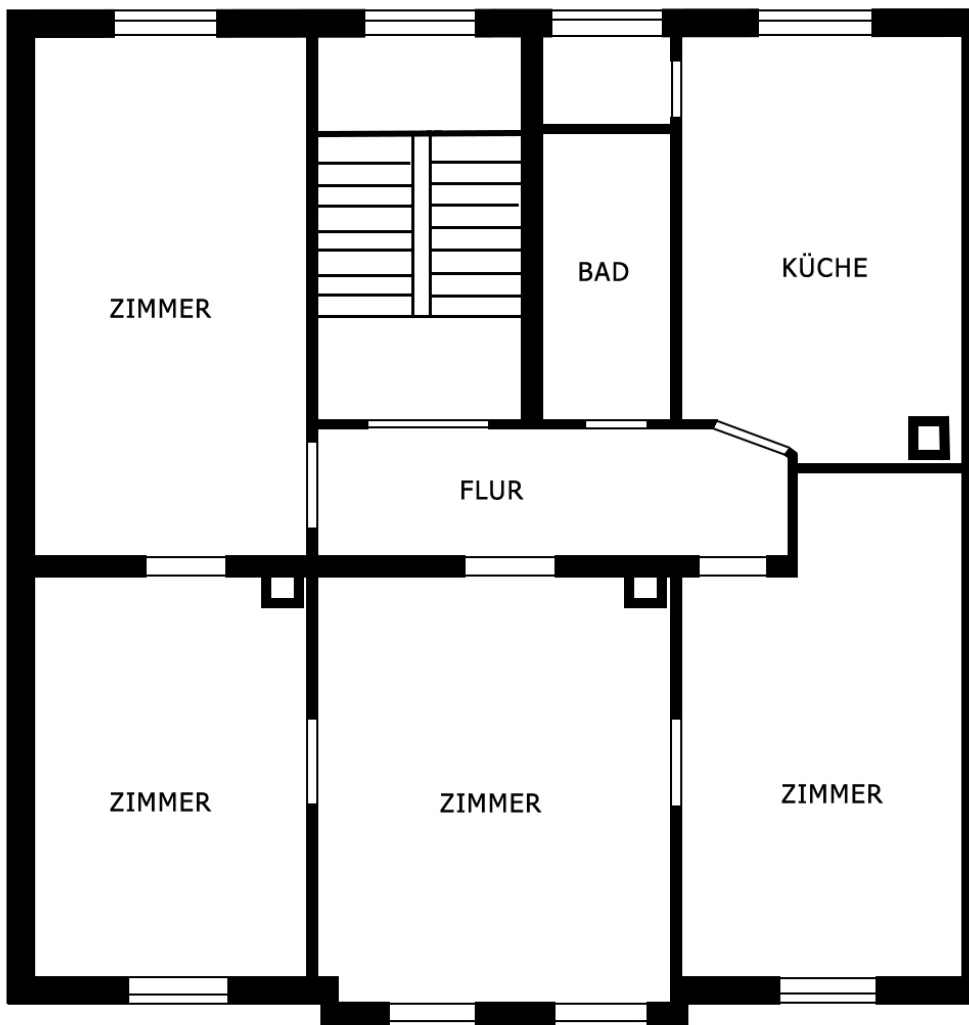


JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



Ohne Gewähr

Vorderhaus Erdgeschoss

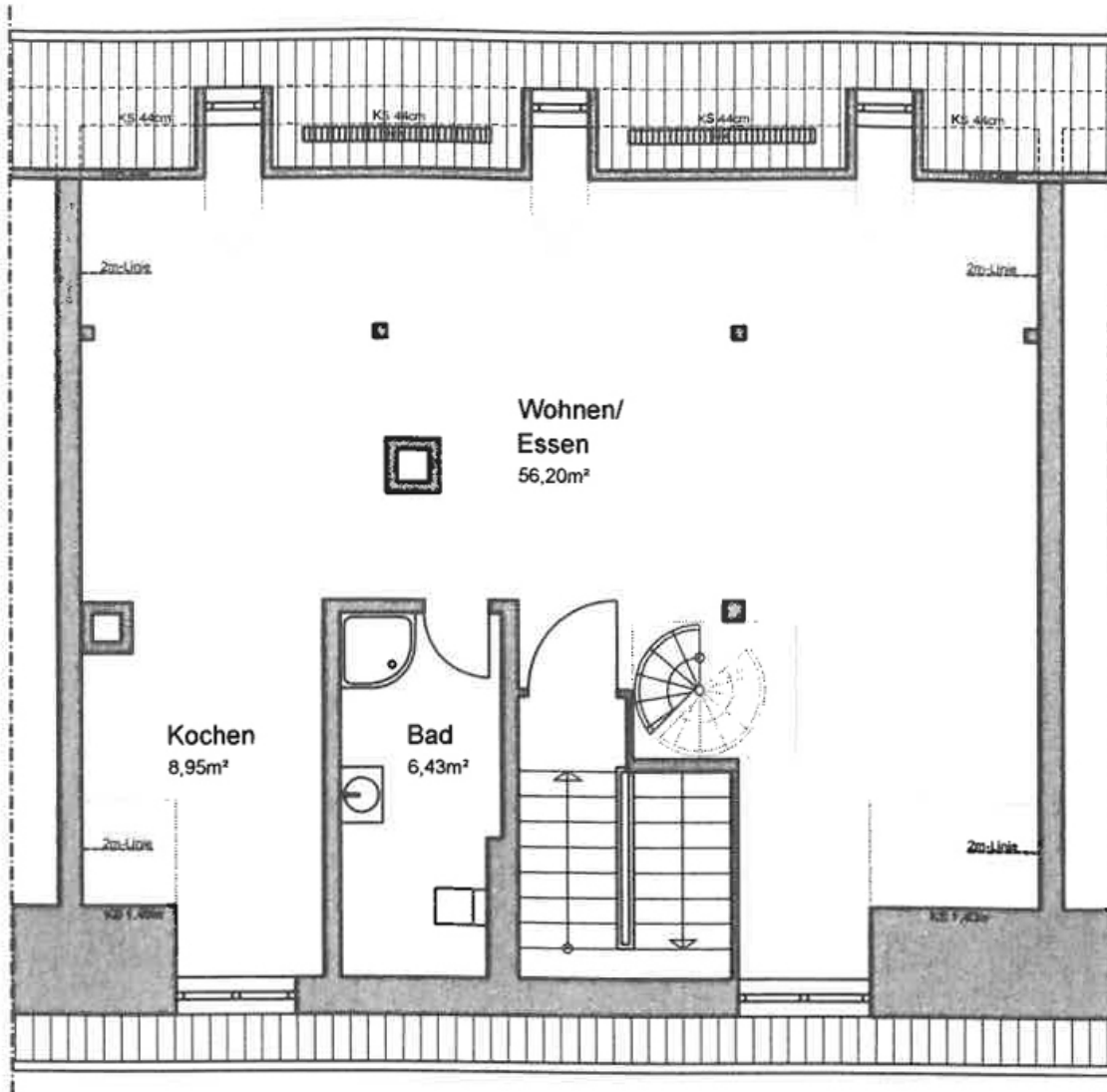


Ohne Gewähr

Vorderhaus 1., 2. u. 3. Obergeschoss



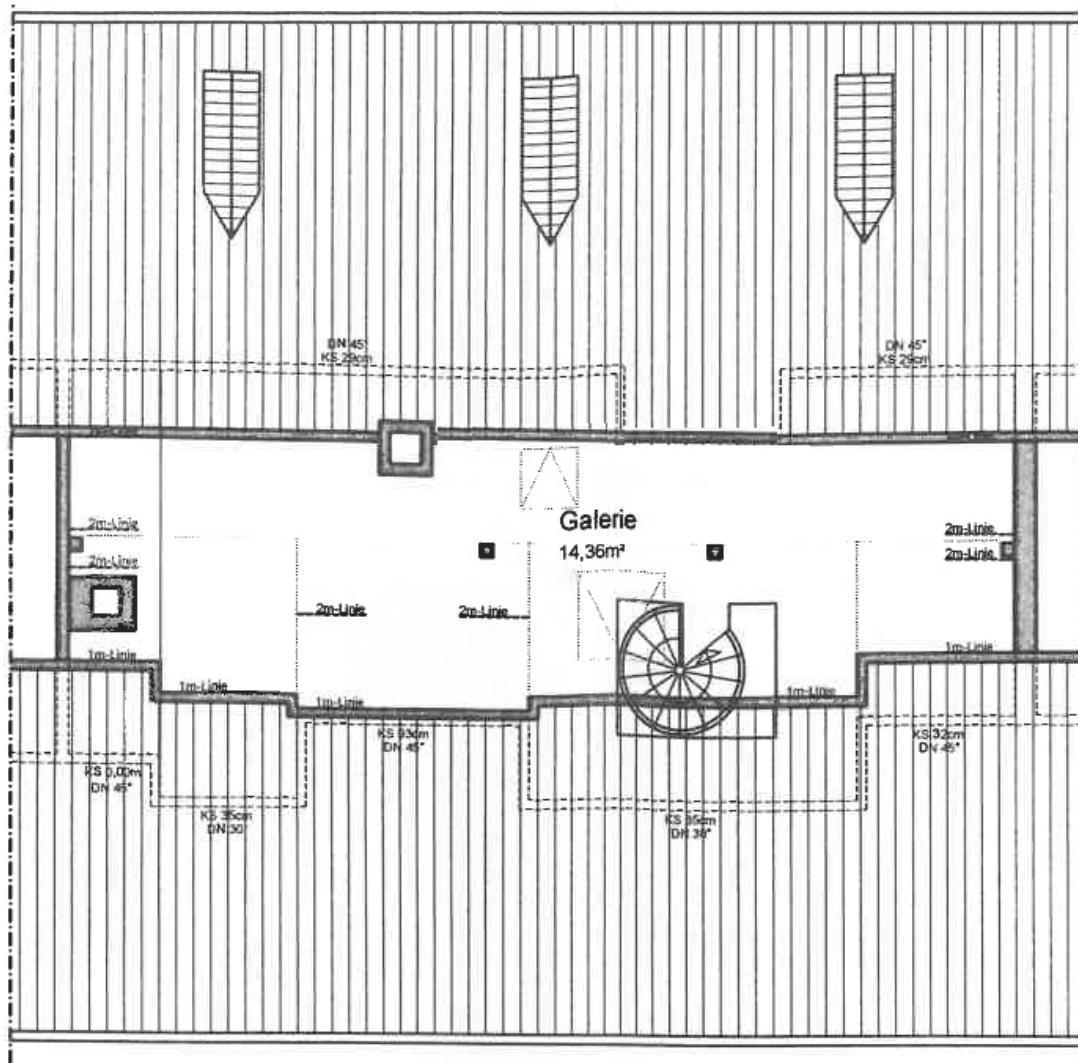
JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



Vorderhaus Dachgeschoss I



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



Vorderhaus Dachgeschoss II

Ihr Ansprechpartner



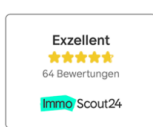
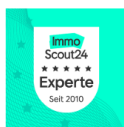
Herr Björn Disse
Dipl. Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung (DIA)

Jutt & Disse Immobilien
Im Weingarten 22
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440
Fax: 072229444-22

E-Mail: Disse@jutt-immobilien.de
Web: <http://www.jutt-immobilien.de>



Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.