



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Renditestarke Kapitalanlage! Wohn- und Geschäftshaus zentral in Baden-Baden

Objekt: 3547 • 76530 Baden-Baden
2.150.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	3547
Status 2	Reserviert
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Etagenheizung
Etagenanzahl	3
Wohnfläche	ca. 406 m ²
Anzahl Zimmer	15
Anzahl Schlafzimmer	10
Anzahl Badezimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 169 m ²
Anzahl sep. WC	4
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76530
Ort	Baden-Baden
Kaufpreis	2.150.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1881
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	129,4 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	26.02.2032
Baujahr Wärmeerzeuger	2019
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Gepflegtes Stadthaus mit 1 Gewerbeeinheit, 3 Dreizimmerwohnungen sowie 3 Studio-Appartements auf insgesamt ca. 406 m² Wohn- und Gewerbefläche in Bestlage von Baden-Baden. Erstmals erbaut in 1881 auf einem Grundstück mit 169 m² und fortlaufend instandgehalten bietet das Gebäude eine solide Basis als Kapitalanlage.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.
Gerne lassen wir Ihnen ein ausführlicheres Exposé zukommen.

Lage

Sie befinden sich hier in bester Innenstadtlage, direkt am Augustaplatz. Fußläufig erreichbar ist zum Beispiel das weltbekannte Kurhaus mit Casino in nur ca. 13 Minuten. Vis a vis befindet sich die Lichtentaler Allee und ganz in der Nähe das Frieder Burda Museum. Ideal zur Vermietung eines Ladenlokals und zur Vermietung von Wohnungen, die immer begehrt sein werden.

Ausstattung

Die Gas-Etagenheizungen in den Obergeschossen wurde im Jahr 2018 und im Erdgeschoss 2003 erneuert.

Die Fenster sind aus Holz mit Isolierverglasung.

Im 1. Obergeschoss wurde der Fischgrät-Parkettboden im Jahr 2018 renoviert.

Sämtliche Bäder wurden modernisiert.

Das Haus ist zu 80 % unterkellert und bietet viel Nutzfläche.

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.



Gewerbe EG



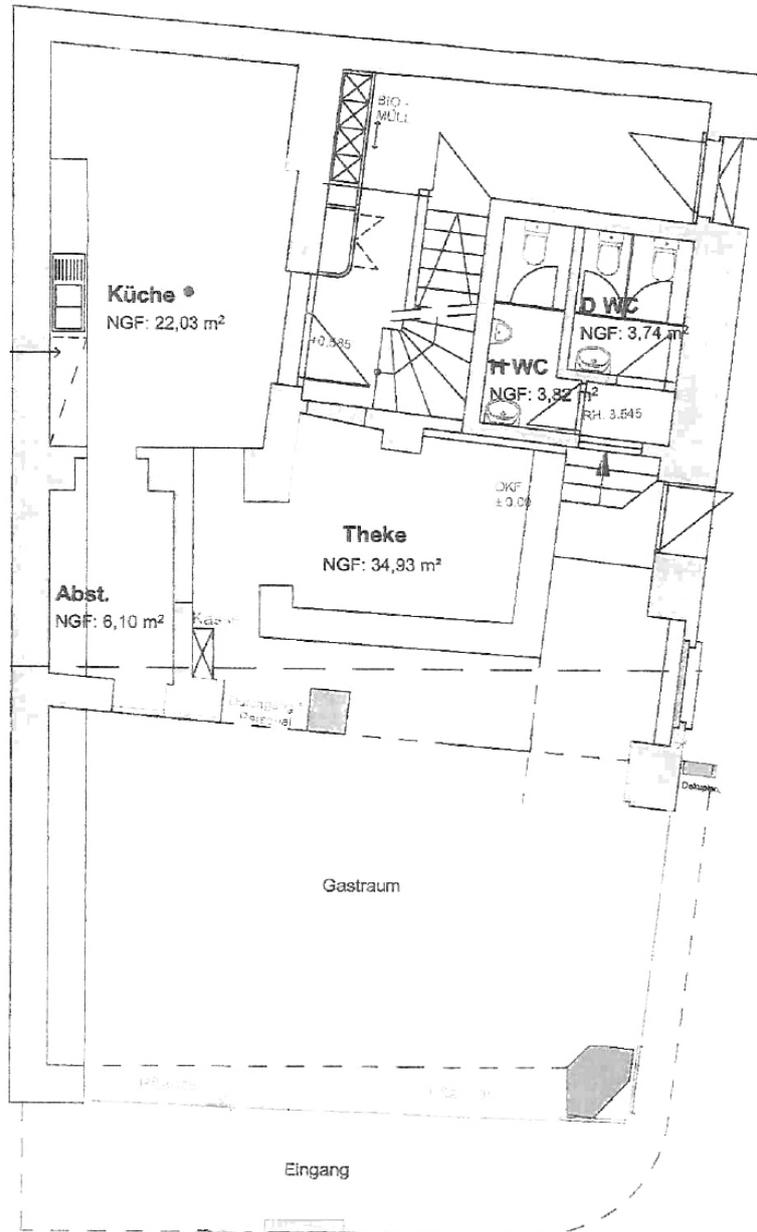
Gewerbe EG



Flur 1.OG



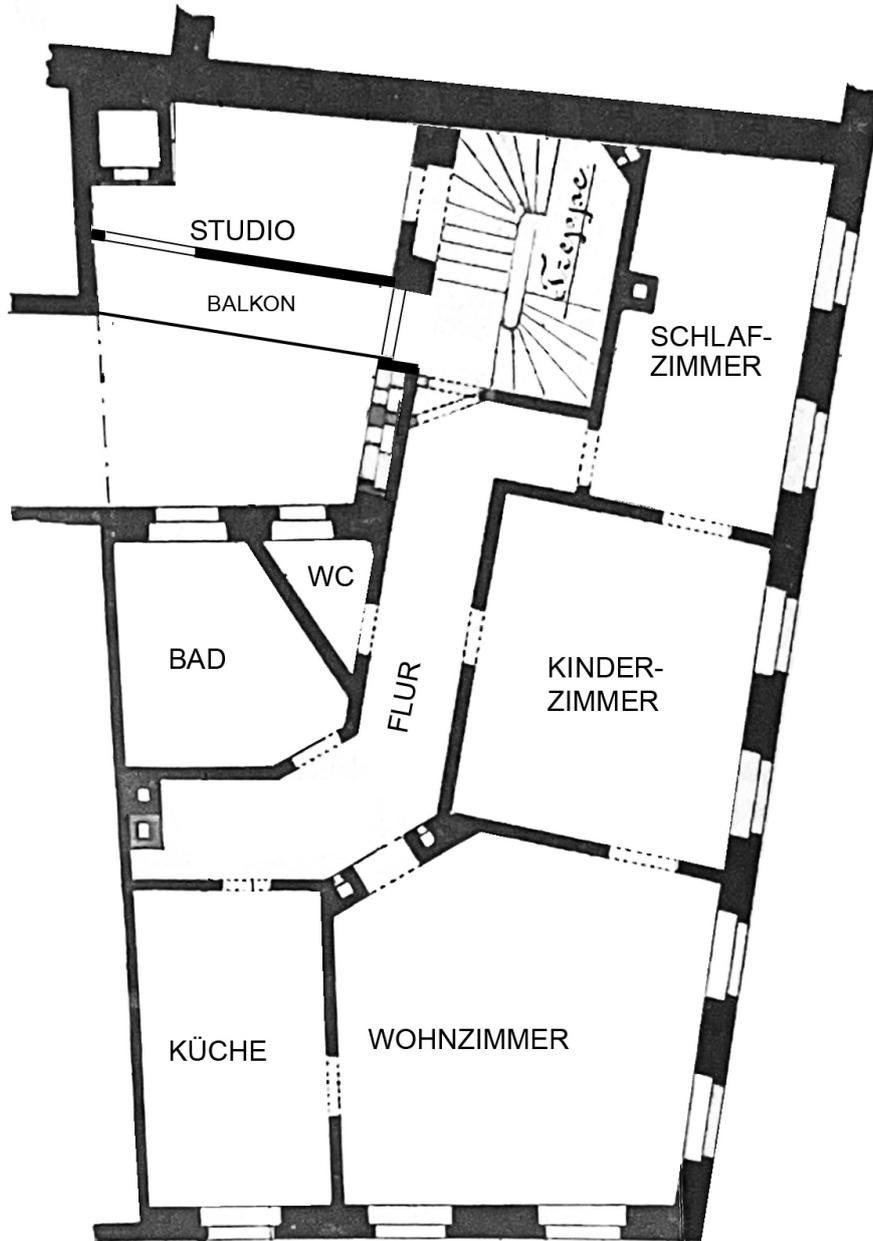
Grundriss



Erdgeschoss



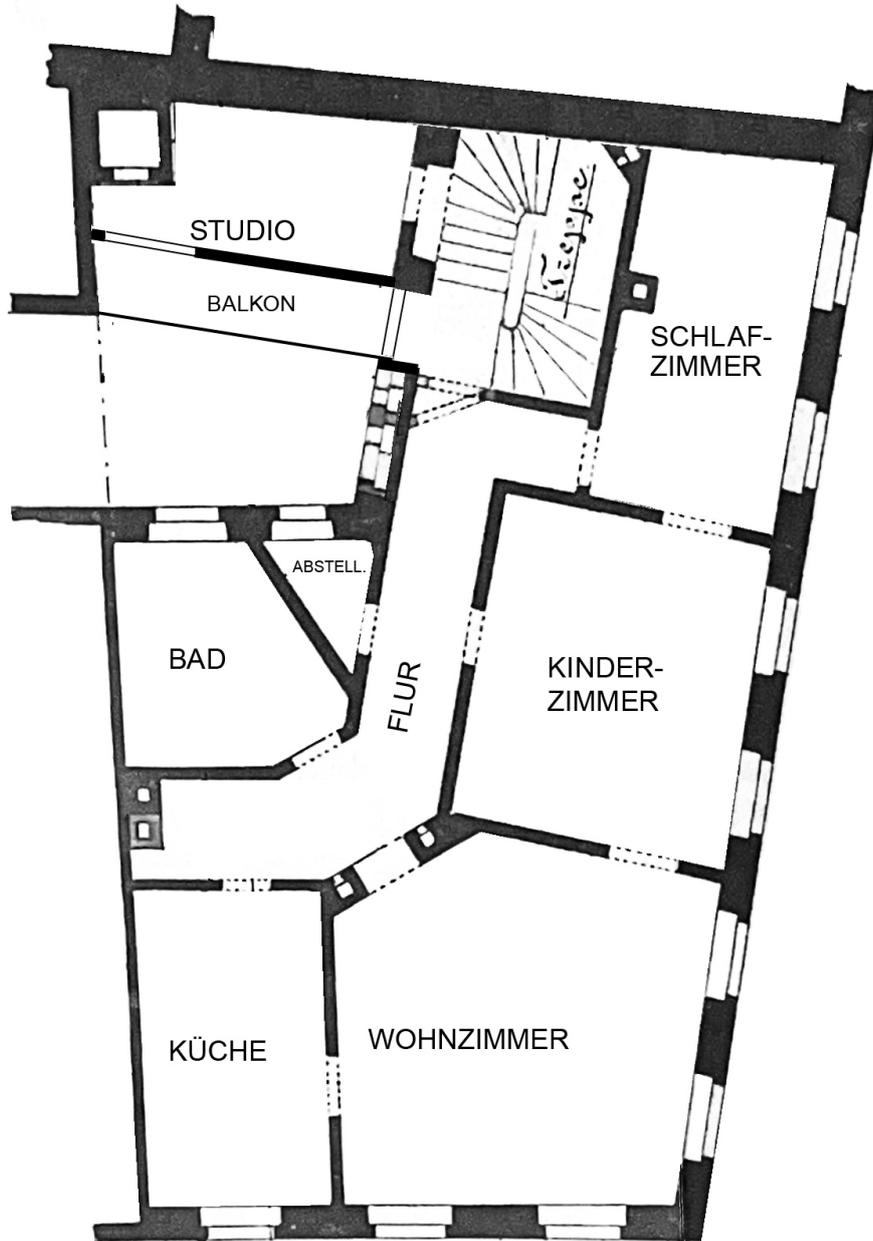
JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



1. Obergeschoss



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



2. Obergeschoss

Ihr Ansprechpartner



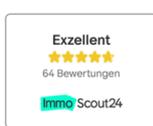
Herr Björn Disse
Dipl. Sachverständiger

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.