



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Gepflegtes Mehrfamilienhaus in der Innenstadt von Baden-Baden

Objekt: 3452 • 76530 Baden-Baden
849.000,00 €





Daten im Überblick

ImmoNr	3452
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3,5
Stellplätze	1 Garage
Balkon	Ja
Wohnfläche	ca. 305 m ²
Anzahl Zimmer	12
Anzahl Schlafzimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 250 m ²
Vermietbare Fläche	ca. 298 m ²
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76530
Ort	Baden-Baden
Kaufpreis	849.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1928
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	117,7 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	15.03.2031
Baujahr Wärmeerzeuger	2003
wesentlicher Energieträger	Gas

Beschreibung

Gepflegtes Stadthaus mit 4 Wohneinheiten auf insgesamt 305 m² Wohnfläche und einer Garage in Baden-Baden.

Erstmalig erbaut in 1928 auf einem Grundstück mit 250 m² und fortlaufend instandgehalten bietet das Gebäude eine solide Basis als Kapitalanlage.

Bestehend aus 3 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss mit jeweils einer Wohneinheit pro Etage.

EG 3 ZKB, Balkon, 74 m² Wohnfläche

1.OG 3,5 ZKB, Balkon, 82 m² Wohnfläche

2.OG 3,5 ZKB, Balkon, 82 m² Wohnfläche

DG 3 ZKB, Balkon, 67 m² Wohnfläche

Voll unterkellert, mit einem ebenerdigen Kellergeschoss auf Straßenniveau und einer Garage direkt im Haus.

Die Beheizung erfolgt mit einer Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003.

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

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

Lage

Das Mehrfamilienhaus befindet sich in zentraler, etwas erhöhter Lage von Baden-Baden. In wenigen Gehminuten ist das Stadt-Zentrum mit allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Ärzte, Apotheken und Geschäfte zu erreichen. Wer nicht so gut zu Fuß ist und auf Autofahrten verzichten möchte, nimmt den Bus, der in der Nähe hält. Aber auch Freizeitaktivitäten können von hier aus wunderbar gestaltet werden, denn Schwimmbad, Museen, Theater, Kurhaus sowie Cafés und Restaurants befinden sich in der Nähe. Fußläufig erreichbar ist auch die Parkanlage an der Lichtentaler Allee - eine ansprechende Lage für Mieter.

Ausstattung

Massive Bauweise als Mittelhaus mit 4 Balkonen, voll unterkellert und Garage im Haus.

Überwiegend bebautes Grundstück mit Grünfläche am Hang hinter dem Haus.

Gaszentralheizung aus dem Jahr 2003, weiße Kunststoffrahmenfenster mit 2-Isolierverglasung aus dem Jahr 1995.

1985 wurde das Dach komplett neu eingedeckt.

Im Rahmen der einzelnen Wohnungssanierungen und Badmodernisierungen wurden Stromleitungen, Heizungsrohre, Brauchwasserleitungen, Abwasserleitungen und Heizkörper teilweise bereits erneuert.

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.



Wohnzimmer EG



Balkon EG

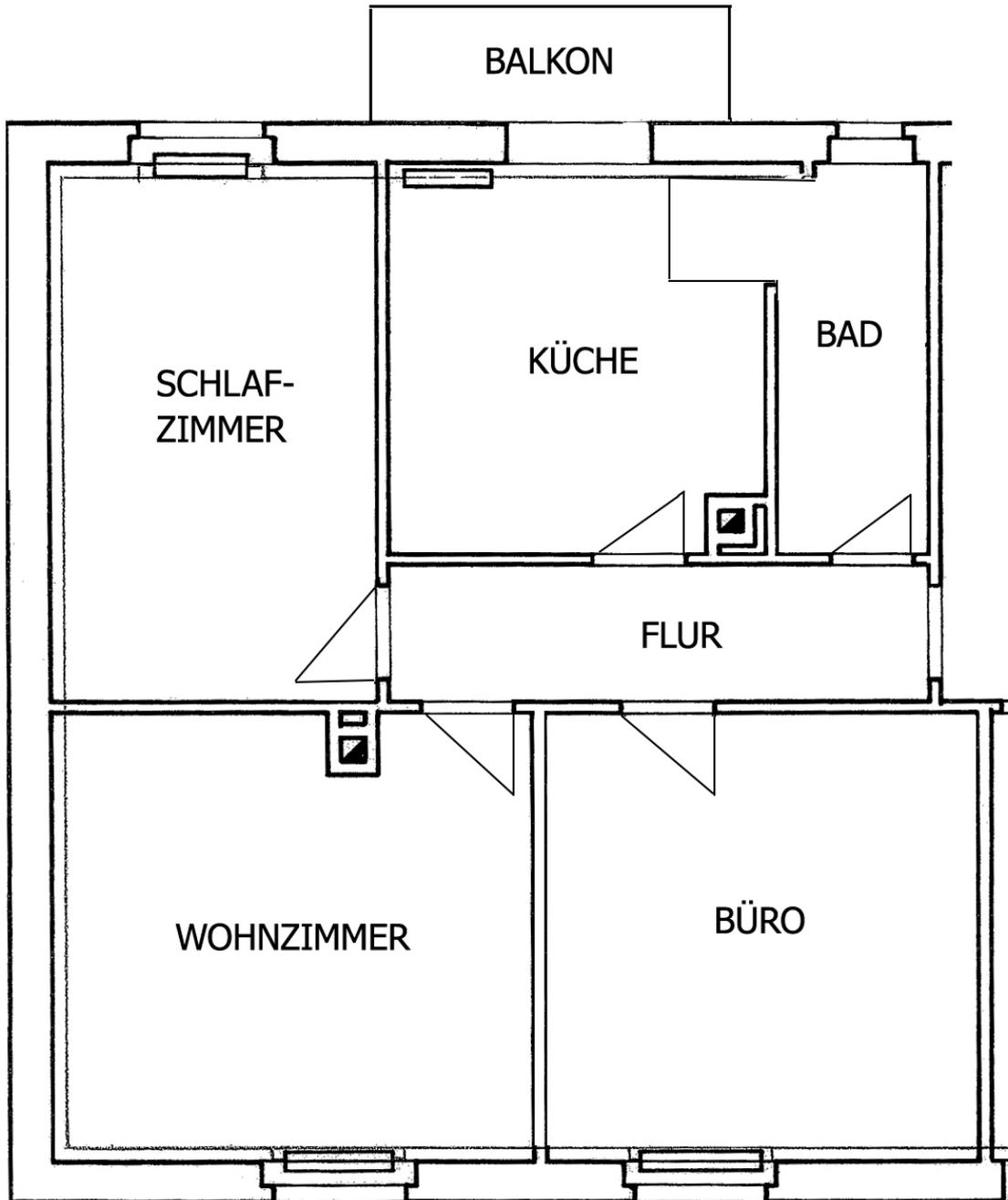


Blick vom Balkon EG

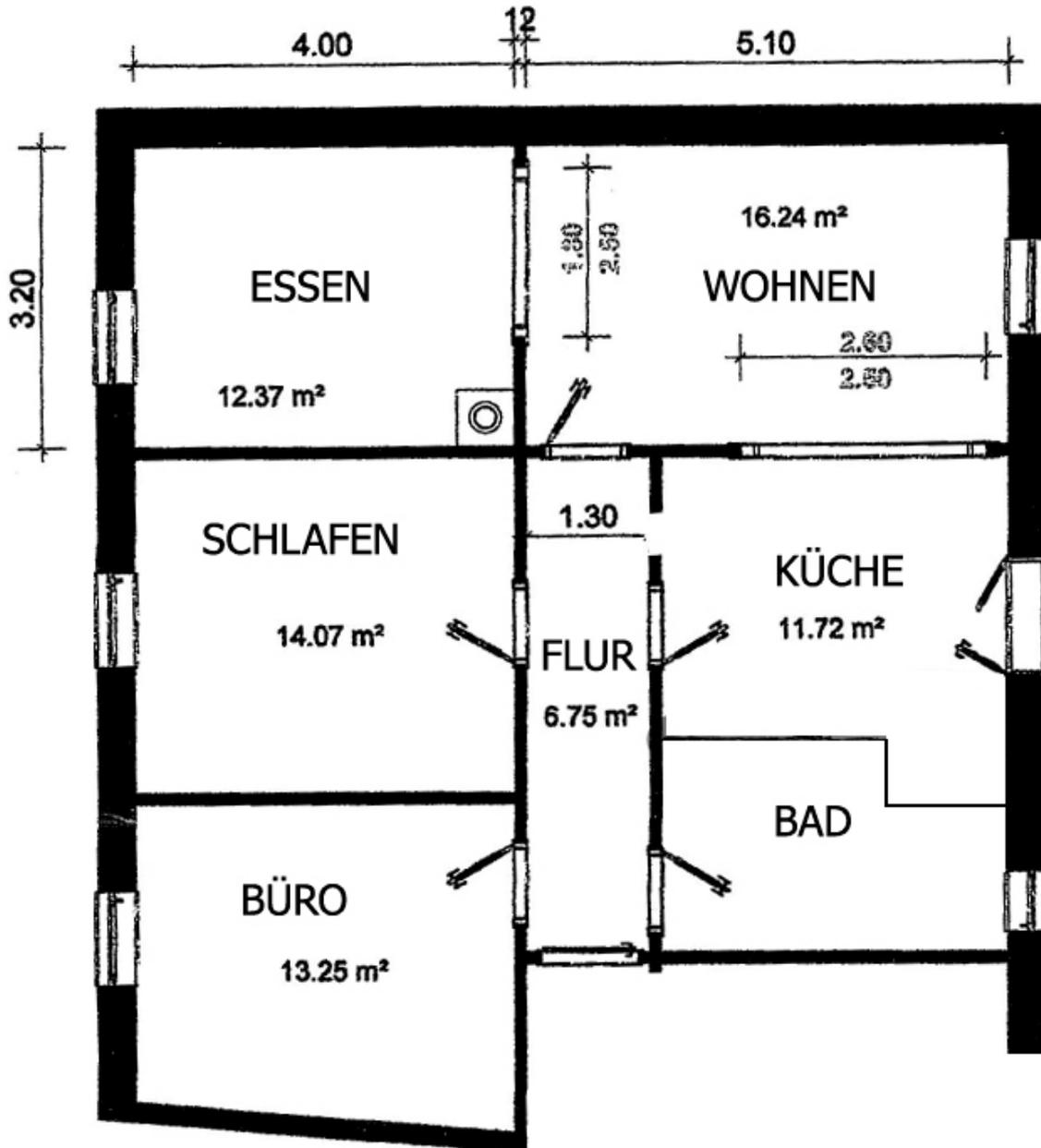


JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

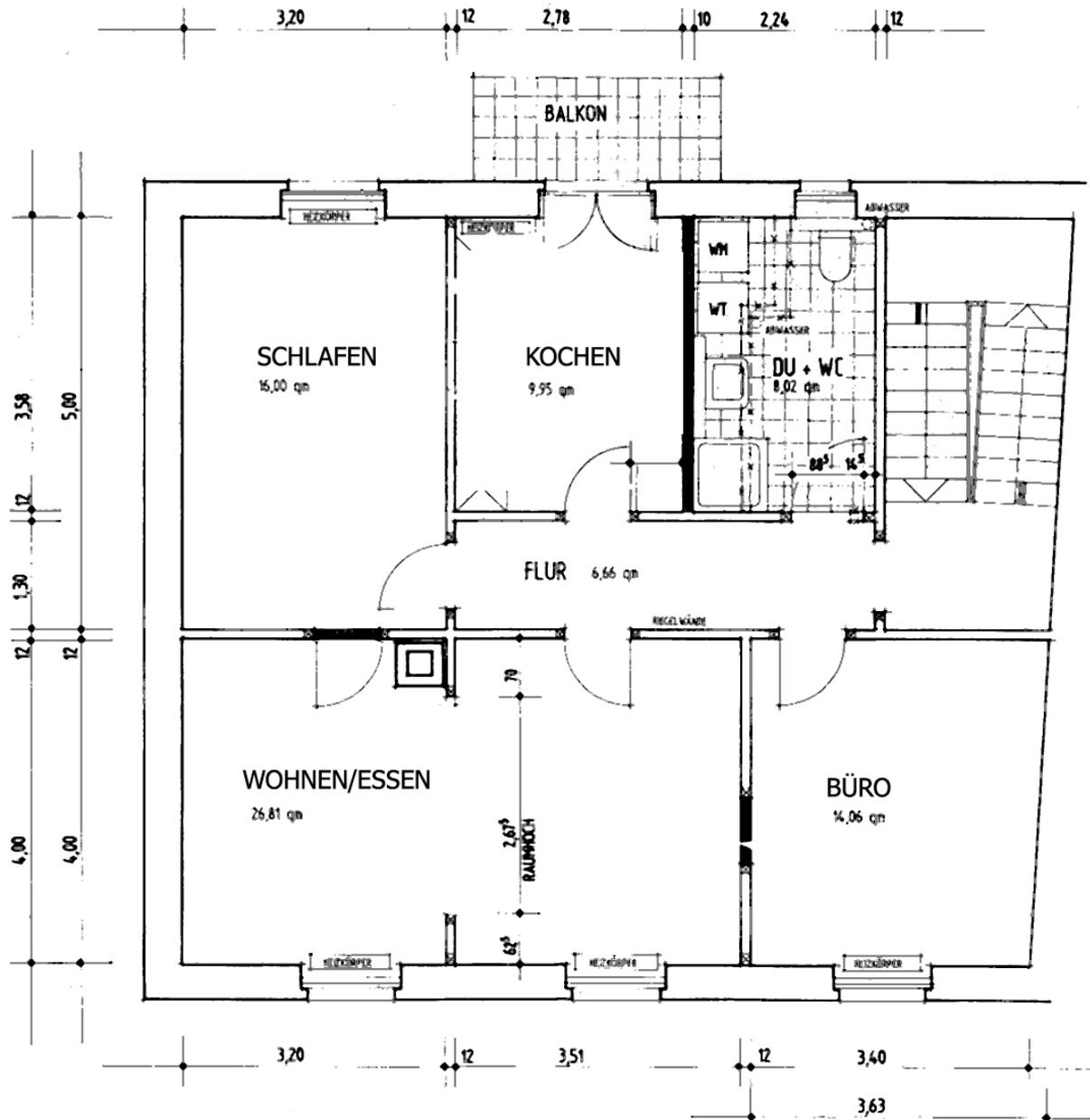
Grundriss



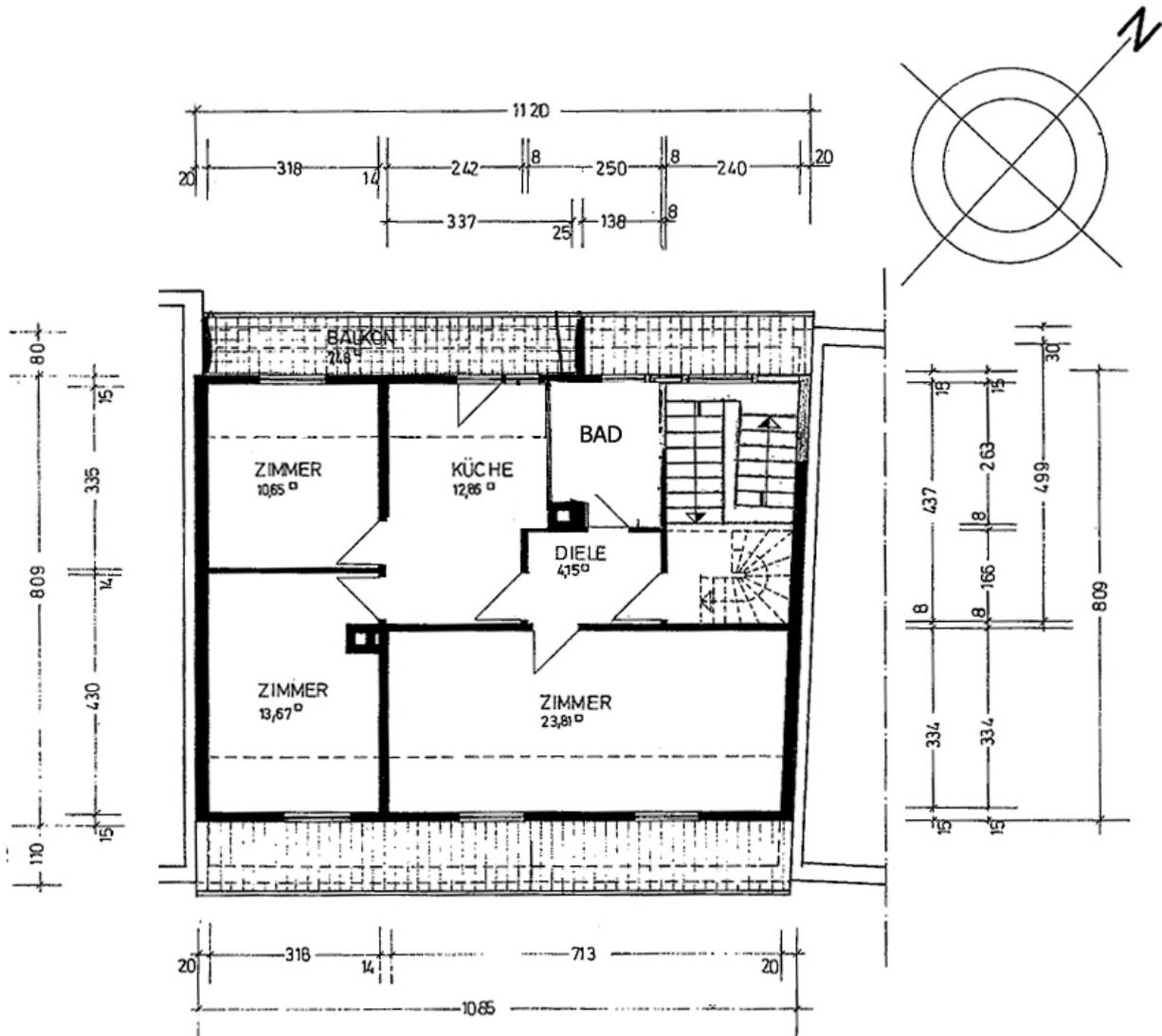
Erdgeschoss



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachgeschoss

Ihr Ansprechpartner



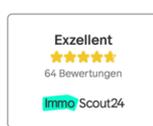
Herr Björn Disse
Dipl. Sachverständiger

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.