

76532 Baden-Baden / Haueneberstein

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit stabilen Mieteinnahmen und modernisierter Praxis.



Kaufpreis

980.000 €

Wohnfläche

300,32 m²

Zimmer

10

Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	66 m²
Wohnfläche	300,32 m²
separate WCs	4
Zimmer	10
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	5
Grundstücksfläche	711 m²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	980.000 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis / qm	1.378,34 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	OEL
Energieverbrauchskennwert	161.60

Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Befeuerung	Öl
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	TEIL

Objekt-Titel

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus mit stabilen Mieteinnahmen und modernisierter Praxis.

Lage-Beschreibung

Schöne, ruhige Lage am Ortsrand, mit weiteren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft

Objektbeschreibung

Online-ID:
TMHSWDQR

Objekt-Nr.:
218570



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Dieses äußerst gepflegte Wohn- und Geschäftshaus in solider Massiv und Holzbauweise vereint eine nachhaltige Investition mit langfristiger Ertragssicherheit. Die Immobilie überzeugt durch ihren hervorragenden Pflegezustand, eine durchdachte Aufteilung sowie eine attraktive Kombination aus Wohn- und Gewerbenutzung. Dank der bereits bestehenden, langjährigen Mietverhältnisse bietet sich Kapitalanlegern hier die Möglichkeit, eine renditestarke Immobilie mit sofortigen und verlässlichen Mieteinnahmen zu erwerben.

Im Erdgeschoss befindet sich eine etablierte Zahnarztpraxis, die bereits seit vielen Jahren zuverlässig vermietet ist. Die Praxis wurde erst kürzlich umfassend saniert und präsentiert sich in einem modernen, hochwertigen Zustand. Durch die langfristige Nutzung als Zahnarztpraxis und die Investitionen in die Räumlichkeiten besteht für den neuen Eigentümer eine ausgezeichnete Grundlage für stabile und planbare Mieterträge.

Die darüberliegenden Wohneinheiten sind ebenfalls vollständig vermietet und werden bereits seit vielen Jahren von ihren Mietern bewohnt. Diese langjährigen Mietverhältnisse unterstreichen die Attraktivität der Immobilie und sorgen für eine kontinuierliche Einnahmesituation ohne zusätzlichen Vermietungsaufwand. Gerade für Kapitalanleger stellt dies einen erheblichen Vorteil dar, da Leerstandsrisiken minimiert und sofortige Mieteinnahmen gewährleistet sind.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen sowie der sorgfältige Umgang mit der Immobilie spiegeln sich im gesamten Erscheinungsbild wider. Die massive Bauweise sorgt für eine solide Werthaltigkeit und bildet eine hervorragende Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

Die Wohnungen verfügen über gut geschnittene Grundrisse mit hellen Wohnbereichen, die ein angenehmes Wohngefühl vermitteln. Balkone beziehungsweise Terrassen erweitern den Wohnraum ins Freie und bieten den Bewohnern zusätzlichen Komfort und eine hohe Wohnqualität. Eine vorhandene Einbauküche ergänzt die funktionale Ausstattung des Hauses.

Auch technisch überzeugt die Immobilie durch ihre solide Substanz und den gepflegten Gesamtzustand. Die Kombination aus einer etablierten Gewerbeeinheit und mehreren dauerhaft vermieteten Wohnungen sorgt für eine ausgewogene Risikoverteilung und macht das Objekt besonders interessant für Investoren, die auf langfristige Wertbeständigkeit und stabile Renditen setzen.

Wohn- und Geschäftshäuser mit einer derart nachhaltigen Mieterstruktur sind am Markt nur selten verfügbar. Die Mischung aus einer langjährig vermieteten, frisch modernisierten Gewerbeeinheit und dauerhaft vermieteten Wohnungen schafft eine ausgezeichnete Grundlage für eine sichere Kapitalanlage. Gleichzeitig bietet die hochwertige Bausubstanz auch langfristig Potenzial zur Wertentwicklung.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst gepflegte und werthaltige Immobilie mit stabilen Mieteinnahmen und geringem Verwaltungsaufwand.

sonstige Angaben

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr
(Nicht an Feiertagen)

Impressionen

