

**76532 Baden-Baden / Oos**

# Charmante Altbauwohnung mit WG-Vermietung in historischem Wohnhaus von 1899



Kaufpreis

**169.000 €**

Wohnfläche

**86,94 m<sup>2</sup>**

Zimmer

**3**

**Ihr Ansprechpartner**

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

Filiale Baden-Baden Wohnen

072513060600

info@schuerrerr-fleischer.de

## Flächen & Zimmer

|                   |                      |
|-------------------|----------------------|
| Wohnfläche        | 86,94 m <sup>2</sup> |
| Zimmer            | 3                    |
| Badezimmer        | 1                    |
| Schlafzimmer      | 3                    |
| Grundstücksfläche | 1.542 m <sup>2</sup> |
| Wohneinheiten     | 14                   |

## Preise & Kosten

|                   |                                 |
|-------------------|---------------------------------|
| Kaufpreis         | 169.000 €                       |
| Aussen- Courtage  | 3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt. |
| Kaufpreis / qm    | 1.943,87 €                      |
| Mieteinnahmen ist | 12.000 €                        |

## Energieausweis

|            |             |
|------------|-------------|
| Gebäudeart | Wohngebäude |
|------------|-------------|

## Zustand

|               |       |
|---------------|-------|
| Baujahr       | 1899  |
| Verkaufstatus | offen |

## Ausstattung

|                |                |
|----------------|----------------|
| Bad            |                |
| Küche          | Einbauküche    |
| Bauweise       | Massivbauweise |
| Befeuerung     | Gas<br>Öl      |
| Heizungsart    | Zentralheizung |
| Kabel / Sat-TV | ja             |
| unterkellert   | JA             |

## Objekt-Titel

Charmante Altbauwohnung mit WG-Vermietung in historischem Wohnhaus von 1899

## Lage-Beschreibung

Wohngebiet mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

## Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung vereint auf besondere Weise den stilvollen Charakter eines historischen Gebäudes mit einem angenehmen und zeitgemäßen Wohngefühl. Das im Jahr 1899 errichtete Haus beeindruckt bereits durch seine klassische Architektur und vermittelt eine wohnliche Atmosphäre mit viel Geschichte und Charakter. Die massive Bauweise unterstreicht die Wertigkeit der Immobilie und sorgt für ein solides Wohnumfeld mit langfristigem Potenzial.

.....  
Online-ID:  
ZPMYAGNZ  
.....

Objekt-Nr.:  
214832  
.....



**vr-wohnen.de**  
**Immobilienangebote von  
Volks- und Raiffeisenbanken**

Die Wohnung selbst überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitig nutzbare Zimmer, die sich flexibel an unterschiedliche Wohnkonzepte anpassen lassen. Ob als klassisches Zuhause für Paare oder Familien, als Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder als attraktive Kapitalanlage – hier eröffnen sich zahlreiche Möglichkeiten. Die Räume wirken freundlich und einladend und bieten eine angenehme Wohnatmosphäre mit viel Gestaltungsspielraum für individuelle Einrichtungsideen.

Besonders hervorzuheben ist die vorhandene Einbauküche, die bereits integriert ist und einen direkten Einzug beziehungsweise eine sofortige Nutzung ermöglicht. Das Tageslichtbad sorgt mit natürlichem Lichteinfall für ein angenehmes Ambiente und ergänzt das funktionale Raumangebot harmonisch.

Zusätzlichen Komfort bietet der vorhandene Kellerraum, der praktischen Stauraum für Haushaltsgegenstände, Vorräte oder saisonale Utensilien schafft und das Wohnkonzept sinnvoll ergänzt.

Ein weiterer attraktiver Aspekt der Immobilie ist die derzeitige Vermietung an eine Wohngemeinschaft. Dadurch eignet sich die Wohnung nicht nur für Eigennutzer mit Zukunftsplänen, sondern insbesondere auch für Kapitalanleger, die von einer bereits bestehenden Vermietung profitieren möchten. Die aktuelle Nutzung als WG unterstreicht die gute Alltagstauglichkeit der Raumaufteilung und bietet interessante Perspektiven im Hinblick auf stabile Mieteinnahmen.

Insgesamt handelt es sich um eine besondere Immobilie mit historischem Flair, vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und einem wohnlichen Charakter, der sowohl Eigennutzer als auch Investoren anspricht.

## 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

---

