

76532 Baden-Baden / Sandweiler

Charmantes, kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, Gartenidylle und Wohlfühlambiente



Kaufpreis
835.000 €

Wohnfläche
394,83 m²

Zimmer
14

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

Filiale Baden-Baden Wohnen
072513060600
info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	394,83 m²
separate WCs	4
Zimmer	14
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Badezimmer	4
Schlafzimmer	8
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	728 m²
Wohneinheiten	4

Preise & Kosten

Kaufpreis	835.000 €
Aussen- Courtage	4,76 % inkl. gesetzliche MwSt.
Kaufpreis / qm	2.222,34 €
Mieteinnahmen ist	45.672 €

Energieausweis

Art	Bedarf
Wertklasse	G
Gebäudeart	Wohngebäude
Endenergiebedarf	212.20

Zustand

Baujahr	1956
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Satteldach
Gäste-WC	ja
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
unterkellert	JA
Gartennutzung	ja
Stellplatzart	Garage Freiplatz

Objekt-Titel

Charmantes, kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, Gartenidylle und Wohlfühlambiente

Lage-Beschreibung

Schöne ruhige Lage, mit mehreren Mehrfamilienhäusern in der Nachbarschaft.

Objektbeschreibung

.....
Online-ID:
TVDTZGMK
.....

Objekt-Nr.:
207535
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Willkommen in diesem äußerst gepflegten Mehrfamilienhaus, das durch seine solide Bauweise, großzügige Raumstruktur und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Das massiv errichtete Gebäude präsentiert sich in einem sehr guten Gesamtzustand und bietet eine ideale Kombination aus Wohnkomfort, Funktionalität und nachhaltigem Wertbestand.

Das Haus umfasst insgesamt vier separate Wohneinheiten, die aktuell vollständig vermietet sind. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl als langfristige Kapitalanlage mit stabilen Mieteinnahmen als auch perspektivisch zur Eigennutzung, beispielsweise als Mehrgenerationenhaus oder für eine große Familie mit dem Wunsch nach getrennten Wohnbereichen. Die durchdachte Aufteilung sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre und ausreichend Privatsphäre innerhalb der einzelnen Einheiten.

Im Jahr 2014 wurde das gesamte Gebäude kernsaniert. In diesem Zuge wurden alle wesentlichen Gewerke modernisiert, sodass sich die Immobilie technisch wie optisch auf einem zeitgemäßen Stand befindet. Die Sanierung umfasste unter anderem die Erneuerung von Leitungen, Elektrik, Sanitärbereichen sowie den Ausbau der Innenräume. Dadurch profitieren heutige Nutzer von einem hohen Wohnstandard und geringem Instandhaltungsbedarf.

Die Wohnungen verfügen über eine großzügige Zimmeraufteilung mit insgesamt zahlreichen Wohn- und Schlafräumen, die flexibel genutzt werden können. Mehrere Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC erhöhen den Wohnkomfort und unterstreichen die Alltagstauglichkeit des Hauses, insbesondere bei mehreren Bewohnern. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Besonderen Mehrwert bietet der Außenbereich: Der gepflegte Garten lädt zur Erholung ein. Terrasse und Balkon bieten zusätzliche Rückzugsmöglichkeiten im Freien und schaffen eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenraum.

Das Gebäude ist vollständig unterkellert und bietet dadurch umfangreiche Nutz- und Abstellflächen.

Insgesamt handelt es sich um eine äußerst attraktive Immobilie mit nachhaltigem Charakter, solider Bausubstanz und vielseitigen Perspektiven. Die Kombination aus moderner Ausstattung, vollständiger Vermietung und umfassender Sanierung macht dieses Mehrfamilienhaus zu einer überzeugenden Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die Wert auf Qualität, Substanz und Zukunftssicherheit legen.

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





