

76532 Baden-Baden / Oos

Historisches MFH mit 3 Wohnungen, Bauplatz & Top-Modernisierung – starke Kapitalanlage



Kaufpreis

460.000 €

Wohnfläche

215,53 m²

Zimmer

9

Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Baden-Baden Wohnen

072513060600

info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	68,71 m ²
Wohnfläche	215,53 m ²
Zimmer	9
Badezimmer	3
Schlafzimmer	6
Stellplätze	4
Grundstücksfläche	468 m ²
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

Kaufpreis	460.000 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl. MwSt.
Kaufpreis / qm	3.247,81 €
Mieteinnahmen ist	22.680 €

Energieausweis

Wertklasse	H
Gebäudeart	Wohngebäude
Primär-Energieträger	GA S

Zustand

Baujahr	1924
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Bauweise	Massivbauweise
Dachform	Mansarddach
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA

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)

Objekt-Titel

Historisches MFH mit 3 Wohnungen, Bauplatz & Top-Modernisierung – starke Kapitalanlage

.....
Online-ID:
UZQNMHEV
.....

Objekt-Nr.:
203567
.....



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Lage-Beschreibung

Gute Lage in Baden-Oos

Objektbeschreibung

Entdecken Sie ein außergewöhnliches Mehrfamilienhaus, das den unverwechselbaren Charme vergangener Jahrzehnte mit zeitgemäßem Wohnkomfort auf harmonische Weise verbindet. Das massiv errichtete Gebäude aus dem Jahr 1924 überzeugt durch seine klassische Architektur, seine solide Bausubstanz und zahlreiche umfassende Modernisierungsmaßnahmen, die den historischen Charakter bewahren und gleichzeitig heutigen Wohnansprüchen gerecht werden.

Das Haus erstreckt sich über drei vollwertige Etagen und beherbergt insgesamt drei eigenständige Wohneinheiten mit neun großzügig geschnittenen Zimmern, darunter sechs Schlafzimmer sowie drei Badezimmer. Die durchdachten Grundrisse schaffen helle, freundliche Räume und eine angenehme Wohnatmosphäre. Jede Wohnung besitzt ihren eigenen Charakter und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ideal sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger.

Ein besonderer Vorteil dieses Objekts liegt in den umfangreichen Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten, die in den vergangenen Jahren durchgeführt wurden. Die Wohnung im ersten Obergeschoss wurde im Jahr 2016 vollständig saniert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen, hochwertigen Zustand. Im Zuge der technischen Erneuerungen wurde 2017 die komplette Elektrik vom Dachgeschoss bis in die unteren Etagen neu verlegt. Ebenfalls 2017 erfolgten die umfassende Sanierung des Treppenhauses sowie die Erneuerung der Fassade, wodurch das Gebäude nicht nur optisch aufgewertet, sondern auch nachhaltig geschützt wurde.

Die Heizungsanlage stammt aus dem Jahr 2006 und sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung. Die Warmwassertherme wurde 2022 erneuert, was zusätzlichen Komfort und Energieeffizienz bietet. Die Kunststofffenster wurden vor etwa 15 Jahren eingebaut und tragen durch ihre guten Dämmwerte zu einem angenehmen Wohnklima bei.

Alle drei Wohnungen sind aktuell vermietet und bieten damit eine sofortige, stabile Einnahmequelle. Dieses Objekt eignet sich somit hervorragend als nachhaltige Kapitalanlage mit langfristigem Entwicklungspotenzial. Die bestehende Vermietung ermöglicht einen unkomplizierten Einstieg für Investoren, während die solide Bausubstanz und die umfangreichen Modernisierungen eine hohe Planungssicherheit bieten.

Ein weiteres herausragendes Merkmal ist das großzügige Grundstück, auf dem sich zusätzlich ein separater Bauplatz befindet. Diese seltene Konstellation eröffnet vielfältige Perspektiven für zukünftige Bau- oder Erweiterungsprojekte und bietet erhebliches Potenzial zur Wertsteigerung. Ob Neubau, Erweiterung oder eigenständiges Wohnprojekt – hier stehen zahlreiche Möglichkeiten offen.

Der gepflegte Außenbereich lädt zum Verweilen ein und bietet ausreichend Raum für individuelle Gestaltung. Ergänzt wird das Angebot durch einen geräumigen Keller, der großzügige Abstellflächen bereithält und den praktischen Nutzen des Hauses zusätzlich erhöht.

Dieses Mehrfamilienhaus vereint historischen Charme und solide Bauqualität.

Impressionen



