



76532 Baden-Baden / Haueneberstein

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



980.000 €

Kaufpreis

300,32 m² **711 m²**

Wohnfläche

Grundstücksfläche

10

Zimmer



Ihr Ansprechpartner

Schürer & Fleischer Immobilien GmbH & Co.KG

Filiale Baden-Baden Wohnen
Tel.: 00497221970870
info@schuerrerr-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	300,32 m ²
Nutzfläche	66 m ²
Grundstücksfläche	711 m ²
Zimmer	10
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
separate WCs	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	5
Wohneinheiten	3

Preise & Kosten

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

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	02.07.2035
Baujahr (Haus)	1982
Primär-Energieträger	OEL
Wertklasse	F
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	161.60



Zustand

Baujahr	1982
Verkaufstatus	offen



Ausstattung

Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

Befuerung

Öl ✓

Dachform

Satteldach ✓

Küche

Einbauküche ✓

unterkellert

unterkellert zum Teil

Bauweise

Massivbauweise ✓



Beschreibung

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 langfristige Potenzial zur Wertentwicklung.

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

Lage

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

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)





