



## 76532 Baden-Baden / Sandweiler

Charmantes, kernsaniertes Mehrfamilienhaus mit vier Wohneinheiten, Gartenidylle und Wohlfühlambiente



**875.000 €**

Kaufpreis

**394,83 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**728 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**14**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

Filiale Baden-Baden Wohnen  
Tel.: 00497221970870  
[info@schuerrerr-fleischer.de](mailto:info@schuerrerr-fleischer.de)

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	394,83 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	728 m <sup>2</sup>
Zimmer	14
Schlafzimmer	8
Badezimmer	4
separate WCs	4
Balkone / Terrassen	1
Terrassen	1
Stellplätze	4
Wohneinheiten	4

### Preise & Kosten

Kaufpreis	875.000 €
Kaufpreis / qm	2.222,34 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
Mieteinnahmen ist	34.752 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1956
----------------	------

### Allgemeine Infos

vermietet	✓
-----------	---



## Zustand

Baujahr	1956
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

Gäste-WC ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Befuerung

Gas ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

Freiplatz ✓

### Dachform

Satteldach ✓



## Beschreibung

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.

## Lage

Schöne ruhige Lage, mit mehreren 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)































