



## 76532 Baden-Baden / Oos

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



**500.000 €**

Kaufpreis

**215,53 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**468 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**9**

Zimmer



### Ihr Ansprechpartner

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

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

### Flächen & Zimmer

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

### Preise & Kosten

Kaufpreis	500.000 €
Kaufpreis / qm	3.247,81 €
Aussen-Courtage	4,76 % inkl.
Mieteinnahmen ist	22.680 €

### Energieausweis

Baujahr (Haus)	1924
----------------	------

### Zustand

Baujahr	1924
Verkaufstatus	offen
Zustand	gepflegt

### Allgemeine Infos

vermietet





## Ausstattung

### Allgemein

Kabel / Sat-TV ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### unterkellert

unterkellert ja

### Bauweise

Massivbauweise ✓

### Bad

Wanne ✓

Dusche ✓

Fenster ✓

### Befeuerung

Gas ✓

### Dachform

Mansarddach ✓



## Beschreibung

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.

## Lage

Gute Lage in Baden-Oos

## 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)













