1-477, BADEN-BADEN-OOS. BüROGEBäUDE MIT NUTZUNGSPERSPEKTIVE ALS WOHNGEBäUDE. 1.906 M² GRUNDSTüCK.

Verkauft. **1.650.000 €**

- Lage: D-76530 Baden-Baden/Oos
- Käufercourtage: 3,57% inkl. MwSt.

BASISINFORMATIONEN:	
Zimmer	: 20

FLäCHEN:	
Anzahl Etagen	: 2
Nutzfläche in m²	: 937

ObjektbeschreibungDiese hochwertige und sehr gepflegte Gewerbeimmobilie wurde 1989 in Stahlbetonskelettbauweise mit Flachdach auf einem ca. 1.906 m² großen Baugrundstück erbaut. Die Immobilie wird heute als Bürogebäude zu Verwaltungszwecken genutzt. Die vorhandene Gesamtnutzfläche beträgt 937,35 m². Diese nach DIN ermittelte Nutzfläche verteilt sich aktuell auf drei Etagen: Untergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss. Die vorhandene Gebäude-Silhouette, mit seinem kubischen Baukörper, entspricht dem eines modernen und zeitgemäßen Gebäudes in Anlehnung an einen bauhausähnlichen Gebäudetyp und ist deshalb zeitgemäß und reizvoll. Vor diesem Hintergrund können sich für Käufer zwei wesentliche Nutzungsperspektiven eröffnen. Eine dieser Perspektiven könnte nach einer baulichen Aufstockung die Basis für eine Wohnanlage oder Seniorenresidenz sein. Weitere Nutzungsmöglichkeiten ergeben sich durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung von Gewerbehallen hin zu einem repräsentativen Firmensitz mit Werkstatt- und Lagermöglichkeiten. Das ebenerdige Grundstück befindet sich eingebettet zwischen hochwertigen und zu 100% wohnwirtschaftlich genutzten Gebäuden in fußläufiger Lage des Hauptbahnhofs Baden-Baden. Die Immobilie ist vollunterkellert und verfügt in allen Stockwerken über Raumhöhen von 2,90 Meter. Ein zentral platziertes Treppenhaus mit Treppenauge, Oberlichtern und Rauchabzug sowie ein Personenaufzug, machen aus diesem Gebäude eine barrierefreie Immobilie. Neben dem Kellergeschoss verfügt das Gebäude über zwei Vollgeschosse. Statisch ist das Bauwerk ausgelegt, dass dieses um ein weiteres Vollgeschoss erweitert werden könnte. Für diesen Erweiterungsbau existiert eine baurechtliche Genehmigung. Die überbaute Fläche des Grundstücks beträgt ca. 384 m² und ist somit nur zu 20% überbaut. Diese Tatsache lässt die Option einer Nachverdichtung auf dem Flurstück offen. Bauanträge sind hier nach § 34 BauGB zu beurteilen. AusstattungGaszentralanschluss. Personenaufzug. Energieausweis: Energieverbrauchsausweis 147,4 kWh/m²aBaujahr Anlagentechnik: 1988 Lage76532 Baden-Baden/Oos. Fußläufig Lage zum Hauptbahnhof Baden-Baden und Discounter LIDL. Die Verkehrsanbindung Baden-Baden/Oos kann als idealtypisch bewertet werden. Den Baden-Airpark mit täglichen nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 sowie die Anbindung an den ICE Bahnhof Baden-Baden erreichen Sie direkt und auf kurzem Weg. Die bestens ausgebaute Infrastruktur bietet mit Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Ärzten, Kindergärten und Grundschule alles für den täglichen Bedarf. Fazit: Eine seltene Gelegenheit für Bauträger oder Gewerbetreibende auf der Suche nach einem neunen Unternehmenssitz. Kaufpreisbasis: 1.650.000 Euro

Name	**Tobias Weber-Buhre**
Adresse	Baden-Baden, Baden-Württemberg
Telefon	07221 - 302 36 30
Mobil	0171 - 24 07 965