

**# 1-530, MEHRFAMILIENHAUS MIT 4  
WOHNEINHEITEN. CA. 259 M<sup>2</sup>  
GESAMTFLÄCHE. 303 M<sup>2</sup> GRUNDSTÜCK.**

**Verkauft. Preisanfrage**



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

Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten. Ca. 259 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. 303 m<sup>2</sup> Grundstück.  
 Objektbeschreibung Das ca. 1921 in massiver Bauweise errichtete Mehrfamilienhaus umfasst 4 Wohnungen auf 4 Etagen mit insgesamt ca. 259 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und sehr begehrten Wohnlage am Fuße des Annabergs, umgeben von hochwertigen Villen und Wohnhäusern. Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 177 m<sup>2</sup>. In den Jahren 1969 und 1991 wurde das Haus grundsaniert. Aufgrund eines Brands 1991 wurde im Zuge des Wiederaufbaus der Dachstuhl erneuert und das Dachgeschoss um eine vierte Wohneinheit erweitert. Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sind aktuell vermietet. Die Wohnungen im Parterre und im Dachgeschoss sind frei von Mietverpflichtungen. Die Immobilie ist mittels einer Teilungserklärung und Abgeschlossenheitserklärung bereits in Eigentumswohnungen aufgeteilt.  
 Ausstattung 303 m<sup>2</sup> Grundstück. 4 Wohnungen. Parkett- und Fliesenböden. Kunststofffenster weiß mit Doppelverglasung. Einbruchsicherung im Erdgeschoss. Erdgas mit angeschlossener Gas-Brennwertheizung mit Pufferspeicher. Terrasse bzw. Balkone. Elektrische Rollos an Dachfenstern mit Funkverbindung. SAT-Anlage. Energieausweis: Energiebedarfsausweis 124,4 kWh/m<sup>2</sup>a  
 Baujahr Anlagentechnik: 2006 Gas Brennwert Technik Energieklasse: D Lage Sehr ruhige und begehrte Wohnlage in einer Sackgasse. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das leicht hügelige Freizeitgebiet des Baden-Badener Hausbergs 'Mercur' mit all seinen einmaligen Möglichkeiten für ausgedehnte Spaziergänge. Die Verkehrsanbindung Baden-Badens kann als idealtypisch bewertet werden. Den Baden-Airpark mit täglichen nationalen und internationalen Destinationen, die Autobahn A5 und die Anbindung an den ICE/TGV Bahnhof Baden-Baden erreichen Sie direkt und auf kurzem Weg. Fazit: Besonders geeignet für Kapitalanleger aufgrund bereits erfolgter Teilungserklärung.

**BASISINFORMATIONEN:**

Zimmer : 10  
 Bad : 4

**FLÄCHEN:**

Anzahl Etagen : 4  
 Nutzfläche in m<sup>2</sup> : 259



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

