

1-549, WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS IN
STARK FREQUENTIERTER
INNENSTADTLAGE. WOHN-U. NUTZFLÄCHE
CA. 1.222 M².

Verkauft. 0 €



- Lage: D-76530 Baden-Baden
- Käufercourtage: 3,57% inkl. 19% MwSt.

FLÄCHEN:

Nutzfläche in m² : 1222

Wohn- und Geschäftshaus in stark frequentierter Innenstadtlage. Wohn-u. Nutzfläche ca. 1.222 m². Objektbeschreibung Der Gebäudekomplex wurde laut Bauakte und Denkmalschutzbegründung ab dem Jahr 1845 in massiver Bauweise in spätklassizistischem Stil erbaut. Die Gebäudekaskade besteht aus einem Vorder-, Hinter-, und Lagerhaus sowie einem Längsbau, der als sog. Atelierfläche vermietet ist. Das Grundstück, mit 2 KFZ-Außenstellplätzen im Innenhof, umfasst 711 m² und befindet sich direkt entlang der Wohn- und Geschäftsstraße „Lange Straße“ in Baden-Baden, zwischen Festspielhaus und Fußgängerzone. Der Gebäudekomplex umfasst 11 Wohnungen, 1 Gewerbefläche im Erdgeschoss des Vorderhauses, 1 Garage im Hinterhaus, 1 Werkstatt im Erdgeschoss des Hinterhauses sowie Lagerflächen über mehrere Etagen im Lagerhaus. Zwei Wohnungen im 2. OG des Hinterhauses sind zusammengelegt. Alle Flächen, bis auf die Werkstatt und die Garage, sind seit Jahren vermietet. Die Lagerflächen im Hinterhaus und die Werkstatt bieten Potenzial zum Ausbau weiterer Wohnungen. Die Anzahl der Wohneinheiten würde sich dann auf mindestens 15 Wohnungen erhöhen. Der Gebäudekomplex ist teilunterkellert. Ausstattung 711 m² Grundstücksfläche. 11 Wohneinheiten mit Flächen zwischen 45 und 110 m² (einfacher Wohnstandard). 1 verbundene Gewerbefläche im EG des Vorderhauses sowie im Erdgeschoss des Ateliers mit ca. 140 m². 1 Werkstatt mit Garage mit ca. 44 m². Lagerflächen über drei Ebenen mit insgesamt ca. 250 m². 2 Gas-Brennwertheizungen. Satteldach. 2 PKW-Stellplätze. Energieausweis nicht erforderlich da Denkmalschutzimmobilie Lage Die Lange Straße 59 in Baden-Baden befindet sich zwischen dem Festspielhaus und dem Beginn der Fußgängerzone beim Kaufhaus WAGENER. 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 Eine Immobilie mit großem Entwicklungspotential.

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

