ohne-makler.net
Deutschlands Immobilienportal
für **provisionsfreie** Immobilien

Exposé

Mehrfamilienhaus in Baden-Baden

Wohnhaus in außergewöhlicher Lage von Baden-Baden

Objekt-Nr. OM-259871

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **1.490.000 €**

Ansprechpartner:
Monica Anna Farber

76530 Baden-Baden
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	3.385,00 m²	Zustand	keine Angaben
Etagen	3	Schlafzimmer	8
Zimmer	13,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	378,00 m²	Garagen	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei unserer angebotenen Immobilie handelt es um ein großes, mehrgeschossiges Wohnhaus in solider Massivbauweise und wurde bisher als Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Wohneinheiten und einem Gästeappartement genutzt.

Bewusst haben wir nun nur das separate Gartengeschoss nach einer Sanierung vermietet, damit die neuen Eigentümer unserer Immobilie weitere bauliche Maßnahmen vornehmen, oder durch sie der Bezug ohne Einschränkung erfolgen kann.

Der jetzige Bestand ist eingebettet in ein großzügiges 3.395 qm großes Grundstück mit traumhafter Aussicht in Richtung der Lichtentaler Allee und dem Merkur.

Durch Zusammenlegung freistehender Wohnflächen kann dieser auch umgebaut und auf einer Grundfläche im Erdgeschoss und Dachgeschoss von jeweils ca. 143 qm zzgl. der Balkonflächen zu Ihrem Wohntraum werden.

Die vorhandenen 3 Wohnebenen können selbstverständlich auch in Wohnungseigentum umgewandelt werden, da sie als abgeschlossen gelten und über ausreichend Stellplätze und Garagen verfügen.

Sie haben auch die Möglichkeit, zusätzlich ein angrenzendes, separates Baugrundstück mit einer Fläche von 814 Quadratmetern zu erwerben, das selbstverständlich auch weiterverkauft werden kann, sofern es nicht benötigt wird.

Andererseits bietet dieses separate, direkt angrenzende Baugrundstück von 814 Quadratmetern vielfältige architektonische Möglichkeiten für einen freistehenden Neubau, aber auch die Einbindung der bereits vorhandenen Bebauung.

Sowohl der Bestand, das daneben liegende Baugrundstück in Hanglage und alle Wohnebenen bieten einen grandiosen, unverbaubaren Ausblick in die Natur und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Ausstattung

Unser Wohnhaus mit großzügiger Raumaufteilung und schönen Balkon- und Terrassenflächen verfügt über bereits renovierte, moderne Bäder im Gartengeschoss und Erdgeschoss, wo sich

davor liegend im Außenbereich eine kleine Sauna befindet. Viele Wohnräume haben solide Parkettböden, die renovierten Bäder sind hell und modern gefliest.

Im Gartengeschoss befindet sich ein großer, gemütlich eingerichteter Partyraum mit einem

offenem Kamin und separatem Gäste-WC.

Es gibt ausreichend Keller- und Nebenräume für die jetzige Nutzung als Mehrfamilienwohnhaus und mehr als genügend Parkplätze und Garagen.

Fußboden:
Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Unsere angebotene Immobilie in Hanglage verfügt auf allen Wohnebenen über einen grandiosen, unverbaubaren Ausblick in die Natur und das angrenzende Landschaftsschutzgebiet.

Lage

Vom Grundstück in einer ruhigen Anliegerstraße (Sackgasse) brauchen Sie zu Fuß nur wenige Minuten zur Lichtentaler Allee und weiter in die Stadtmitte.

Oder nehmen Sie sich einfach mal die Zeit und wandern direkt von Ihrer Haustür zur bekannten Yburg in Baden-Baden/Varnhalt. Hier bietet man Ihnen einen herrlichen Ausblick auf die Weinberge im Rebland und die Rheintalebene.

Infrastruktur:
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	163,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie

Nord/West-Seite

Exposé - Galerie

Straßen-Seite

Süd/West-Seite

Blick aus dem Erdgeschoss

Exposé - Galerie

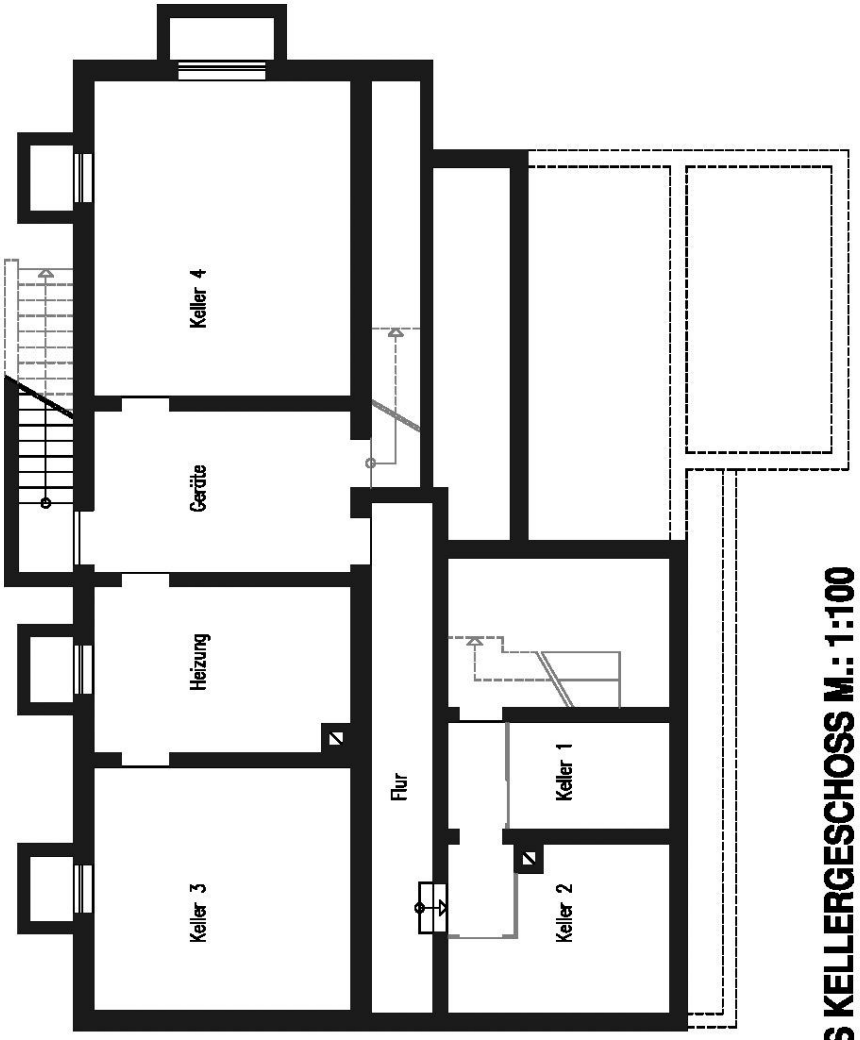
Blick Richtung Merkur

Blick Richtung Grundstück

Exposé - Galerie

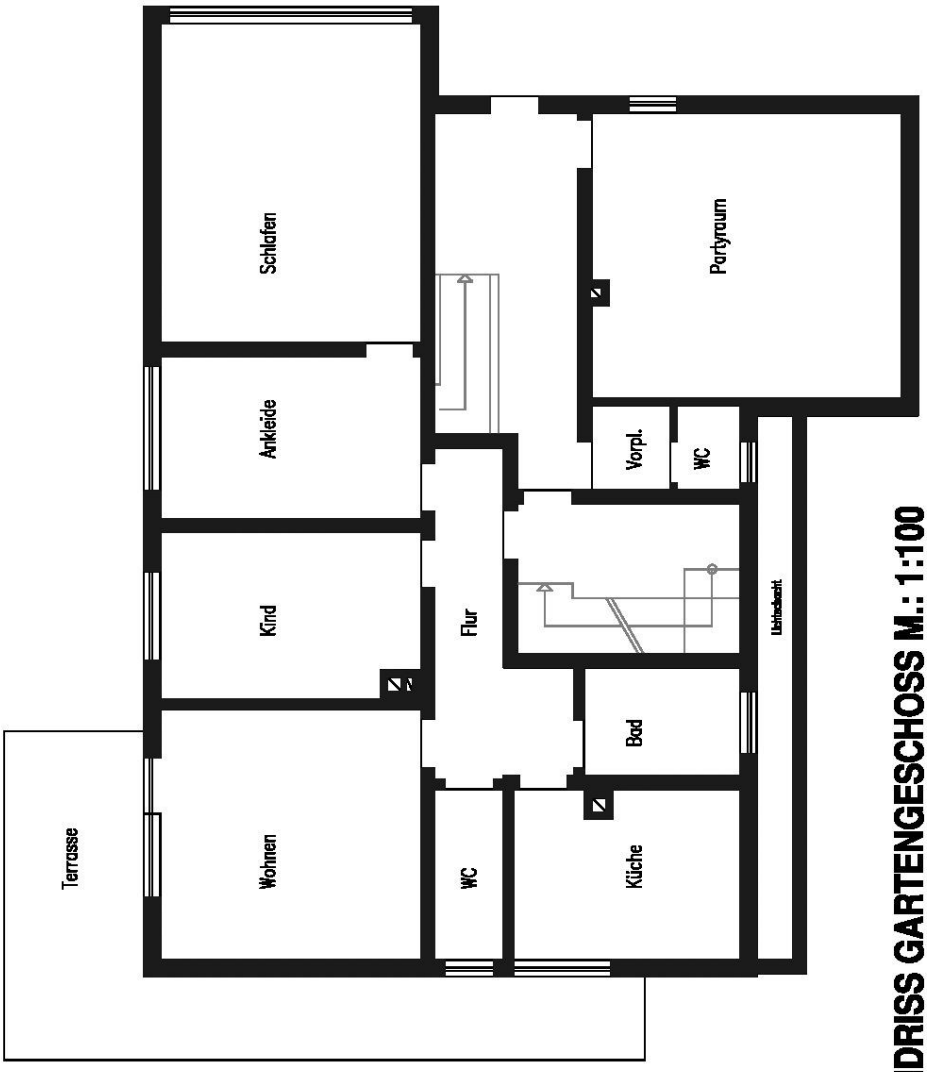
separates Grundstück

Exposé - Grundrisse



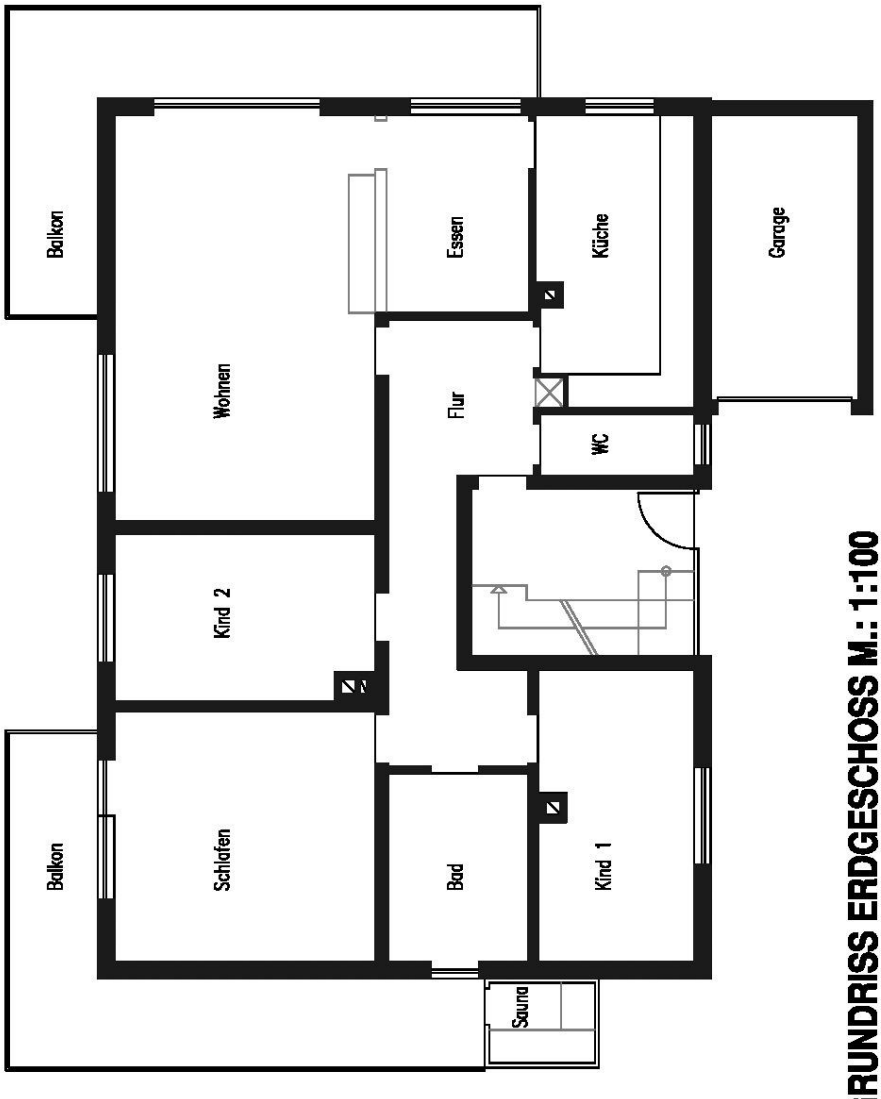
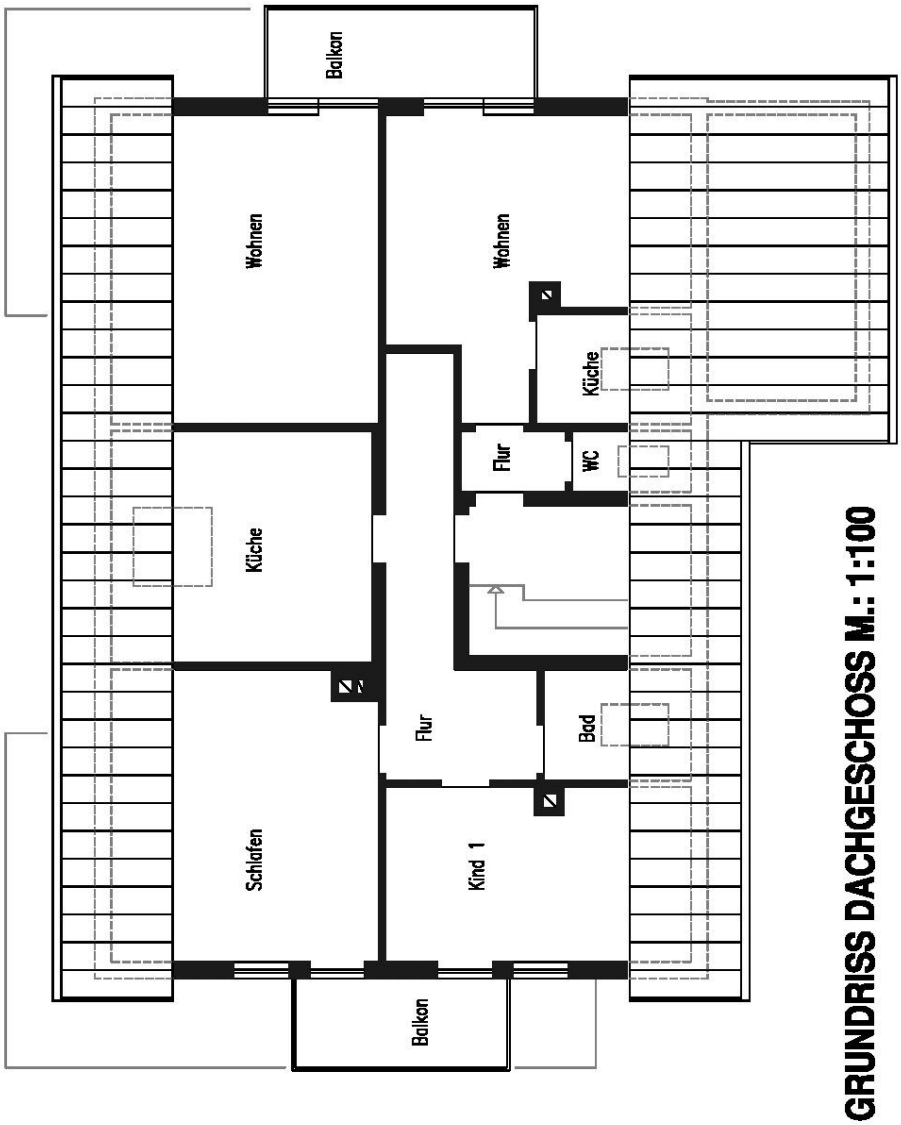
GRUNDRISS KELLERGESCHOSS M.: 1:100

Exposé - Grundrisse



GRUNDRISS GARTENGESCHOSS M.: 1:100

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse