

Exposé

Wohn- und Geschäftshaus in Forbach

Renditestarkes Objekt in der Nähe von Baden-Baden



Objekt-Nr. **OM-473353**

Wohn- und Geschäftshaus

Verkauf: **759.000 €**

76596 Forbach
Baden-Württemberg
Deutschland

Baujahr	1970	Etage	Erdgeschoss
Grundstücksfläche	746,00 m ²	Gewerbefläche	508,00 m ²
Etagen	3	Gesamtfläche	1.508,00 m ²
Wohnfläche	1.000,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Öl	Nettomiete Soll	84.600
Übernahme	Nach Vereinbarung	Nettomiete Ist	84.600
Modernisierung Jahr	2025	X-fache Mieteinn.	9,00
Zustand	keine Angaben	BK umgelegt	11.000 €

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das zum Verkauf stehende Objekt wurde ursprünglich als Hotel mit Gastronomie erbaut. Im Jahr 2014 erfolgte eine baurechtliche Umnutzung zur wohnwirtschaftlichen Vermietung.

Die zur Genehmigung erforderlichen Umbaumaßnahmen wurden entsprechend durchgeführt.

Die ehemaligen Hotelzimmer sind zu Wohnzwecken an die Gemeinde vermietet. Der aktuelle Mietvertrag läuft bis zum 31.12.2032.

Im EG befindet sich eine separate 4-Zi-Wohnung, die ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet ist.

Die jährlichen Nettomieteinnahmen belaufen sich auf 84.600,-- €/Jahr. Das Objekt überzeugt mit einer stabilen Ertragslage.

Die Gewerberäume (Gastronomie) stehen leer und sind nicht vermietet. Eine Umnutzung zu weiterem Wohnraum wäre denkbar.

Ausstattung

- alle Zimmer mit Dusche/WC
- alle Zimmer mit Balkon
- naturnahe Lage im Schwarzwald

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

Sonstiges

Die im Exposé gemachten Angaben sind eine Vorabinformation.

Lage

Das Objekt befindet sich in einer bequemen, zentrumsnahen und ruhigen Wohn- und Geschäftslage.

Der S-Bahnhof befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Lebensbedarfs sind bequem zu Fuß zu erreichen.

Die nächst größeren Städte sind Baden-Baden, Gernsbach, Freudenstadt und Rastatt.

Große Firmen, wie Daimler-Benz befinden sich in der Nähe.

Infrastruktur:

Apotheke, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	48,60 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Eingang

Exposé - Galerie



Gastrobereich



Dusche/WC renoviert

Exposé - Galerie



Zimmer Beispiel