

76534 Baden-Baden / Lichtental

Solide Kapitalanlage mit Perspektive: Gepflegte, großzügig gestaltete Wohnung in guter Wohnlage



Kaufpreis

195.000 €

Wohnfläche

81,74 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

**Schürer & Fleischer
Immobilien GmbH & Co.
KG**

Filiale Baden-Baden Wohnen

072513060600

info@schuerer-fleischer.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	81,74 m ²
Zimmer	2
Balkone / Terrassen	2
Terrassen	1
Badezimmer	1
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Grundstücksfläche	1.001 m ²
Wohneinheiten	17

Preise & Kosten

Kaufpreis	195.000 €
Aussen- Courtage	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
Kaufpreis / qm	3.119,65 €
Mieteinnahmen ist	9.720 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-01-18
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	166.00

Zustand

Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Ausstattung

Bad	
Küche	Einbauküche
Bauweise	Massivbauweise
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Kabel / Sat-TV	ja
unterkellert	JA
Stellplatzart	Tief-Garage

Objekt-Titel

Solide Kapitalanlage mit Perspektive: Gepflegte, großzügig gestaltete Wohnung in guter Wohnlage

Lage-Beschreibung

Das Umfeld ist geprägt von einer angenehmen Mischung aus gepflegter Wohnbebauung, viel Grün und einer ruhigen, gewachsenen Nachbarschaft.

sonstige Angaben

Online-ID:
HTTWGZTD

Objekt-Nr.:
209403



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Gerne können Sie ein ausführliches Exposé mit weiteren Informationen anfordern oder auf unserer Website im VIP-Bereich downloaden.

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Mit uns glücklicher Verkäufer werden und einen unverbindlichen Beratungstermin vereinbaren.

Telefonische Erreichbarkeit

Mo. - Fr. : 9:00 - 12:00 und 14:00 - 17:00 Uhr

(Nicht an Feiertagen)

Objektbeschreibung

Diese charmante Etagenwohnung überzeugt durch ihre solide, massive Bauweise und einen sehr gepflegten Gesamtzustand. Sie vereint klassischen Wohnkomfort mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und spricht sowohl Kapitalanleger als auch zukünftige Eigennutzer gleichermaßen an.

Die Wohnung verfügt über eine durchdachte Raumaufteilung mit hellen, freundlichen Zimmern. Das großzügige Schlafzimmer bietet viel Platz zur individuellen Entfaltung und sorgt für eine angenehme Rückzugsmöglichkeit. Das gut ausgestattete Badezimmer ergänzt den Wohnkomfort ideal.

Die funktionale Einbauküche lädt zum Kochen und Verweilen ein und bildet einen zentralen Treffpunkt im Alltag. Von hier aus sowie vom Wohnbereich gelangen Sie auf die Balkone, die dieser Wohnung einen ganz besonderen Mehrwert verleihen: Insgesamt stehen Ihnen zwei schöne Balkone direkt oberhalb des Grobbachs und eine Terrasse zur Verfügung. Das sanfte Plätschern des Wassers schafft eine besonders entspannte und angenehme Atmosphäre – ein idealer Ort, um zur Ruhe zu kommen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Ein weiterer Pluspunkt ist der vorhandene Stauraum durch die Unterkellerung des Gebäudes – praktisch und im Alltag äußerst wertvoll.

Besonders hervorzuheben ist, dass die Wohnung seit vielen Jahren zuverlässig vermietet ist. Dadurch bietet sie Kapitalanlegern eine attraktive und stabile Einnahmequelle. Gleichzeitig eröffnet sich für zukünftige Eigennutzer eine interessante Perspektive, mittelfristig ein gepflegtes Zuhause in gewachsener Umgebung zu übernehmen.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist bereits im Angebotspreis enthalten. Bei Bedarf kann ein weiterer, direkt daneben liegender Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erworben werden – ideal für Haushalte mit zwei Fahrzeugen oder als praktische Wertsteigerung der Immobilie.

Insgesamt handelt es sich um eine vielseitige Immobilie mit nachhaltigem Potenzial – sowohl als renditestarke Kapitalanlage als auch als zukünftiger Lebensmittelpunkt. Nutzen Sie diese Gelegenheit und sichern Sie sich ein Stück Lebensqualität!

Impressionen

