

Immo-ID: 106247
Anbieter-Objekt-ID: 14571

NEUBAU Büroeinheit-Ausstellungsfläche in Baden-Baden, Zentrum OOS

Preis/Kauf:
744.000,00 €

Courtage/Kaution:
k.A.

Anbieter:
IMMOBILIENKANZLEI Irene Ott
Frau Irene Ott
Maria-Viktoria-Straße 21
76530 Baden-Baden
Telefon: 07221/ 702 73 62
Telefax: 0724337 45 75
info@immobilienkanzlei-baden.de
www.immobilienkanzlei-ettlingen.de

Ort:
76532 Baden-Baden

Beschreibung:
BÜROEINHEIT-AUSSTELLUNGSFLÄCHE-GESUNDHEIT im Zentrum von Baden-Baden-Oos ... Planen Sie für 10/2022 Ihren Einzug/Umzug Ihrer Gewerberäume in das ansprechende Neubauprojekt mit 23 Eigentumswohnungen, 8 großzügigen Reihenhäusern, 4 Gewerbeeinheiten und Tiefgarage.

Diese Gewerbeeinheit in Haus A hat eine Gesamtfläche von ca. 249,40 m². Sie können Ihre Räume nach Bedarf aufteilen. Diverse WC`c sind eingeplant, auch eine Terrasse steht zur Verfügung. Diverse Gewerke sind vom Käufer einzubringen. Weisenburger Projekt GmbH berät Sie hierzug gerne. Ihr Geschäft/Gewerbe wird viel Aufmerksamkeit von der Straße und dem Fußweg aus erfahren sowie den neuen Bewohnern "Wohnen an den Oosgärten". Diese Investition in die eigenen Gewerberäume lohnt sich. Sollten Sie die Gewerberäume nicht selbst benutzen und die Kapitalanlage bevorzugen, freut sich ein Mieter auf den gut besuchten Stadtteil OOS. Parken: Erwerben Sie Ihre eigenen Kfz-Stellplätze direkt vor Ihrem Geschäft.

Diese Gewerbeeinheit mit ca. 250 m² könnte mit der Gewerbeeinheit mit ca. 118 m² zusammengelegt werden. Ein geplantes Café mit ca. 262 m² wird Ihre Kunden/Besucher/Mitarbeiter zum gemütlichen Teil einladen. Eine weitere Gewerbefläche mit ca. 175 m² ist in Haus B geplant. Ob Büroeinheit, Ausstellungsfläche oder Gesundheit, alles wäre in diesen Räumen möglich. Die Preise verstehen



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 106247

Anbieter-Objekt-ID: 14571



Beschreibung (Forts.):

sich zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihren Anruf - Immobilienkanzlei Irene Ott Tel. 07221 702 73 62.

Lage:

Baden-Baden, Zentrum Stadtteil Oos, Sinzheimer Straße - Projekt Wohnen an den Oosgärten -. Viele umliegende Einzelhandels-Geschäfte, Banken, Apotheke. Sehr gute Infrastruktur ICE-Bahnhof, B 500, B3, Anschluss A5 und Flughafennähe.

Hervorragende Busverbindungen in das Zentrum von Baden-Baden sowie den umliegenden Stadtteilen sind gegeben.

Ausstattung:

Investition

- Gewerberäume im Erdgeschoss
- Erstbezug
- Behindertengerecht
- gemeinsames Blockheizkraftwerk
- bodentiefe Fenster 3-fach isolierverglast
- Glasfaser
- sanitäre Einrichtungen, Fliesen 30/60 cm
- Terrasse
- freie Gestaltung der Räume
- diverse Gewerke sind vom Käufer einzubringen
- mit dem Aufzug geht es in 16 darüberliegende Wohnungen.

Kfz-Außenstellplätze können für je 10.000,00 € netto erworben



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 106247

Anbieter-Objekt-ID: 14571



Ausstattung (Forts.):
werden.

Alle Preise verstehen sich zuzüglich der gesetzlichen
Mehrwertsteuer.

Sonstiges:

Baujahr: 2020

Energiekennwert: 65,5 kWh/(m²*a)

Befuerung/Energieträger: Gas

Energieausweistyp: Bedarfsausweis

Heizungsart: Blockheizkraftwerk

Energieeffizienzklasse: B

Vermarktung:

IMMOBILIENKANZLEI Irene Ott

Betriebswirtin (VWA)

Gutachterin (IHK) für Immobilien- und

Grundstücksbewertung

76530 Baden-Baden

Tel. 07221 - 702 73 62

mobil 0171 - 719 68 88

info@immobilienkanzlei-baden.de

www.immobilienkanzlei-baden.de

Weisenburger Projekt GmbH, Rastatt

Alle Informationen und Daten basieren auf Angaben des
Bauherrns, eine Haftung meiner Firma für diese Angaben ist
deshalb ausgeschlossen. Dieses Exposé ist eine



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 106247

Anbieter-Objekt-ID: 14571

Sonstiges (Forts.):

Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag.

EINE IMMOBILIE IST EIN WICHTIGER TEIL EINER SOLIDEN ALTERSVORSORGE!

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 65,5

Befeuerungsart: Gas

Wertklasse: B

Baujahr: 2021

Energiepass Wertklasse: A+

Energiepass Wärmewert: 77.90

Energiepass Stromwert: 35.10

Baujahr: 2020

Heizungsart: Blockheizkraftwerk

Befeuerungsart: Gas

Energiepass Wertklasse: B

Energiepass Wärmewert: 152400000.00

Energiepass Stromwert: 57900000.00

Energiewert inkl. Warmwasser: Ja

Energiepass Kennwert: 65.50

Energieausweistyp: 2

Zustand des Objekts: Erstbezug

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de