# Vielseitig nutzbare ehemalige Gaststätte in 76534 Baden-Baden / Varnhalt

| | |
|---|---|
| **Objekttyp** | Häuser |
| **Objektart** | Anwesen |
| **Ort** | Baden-Baden |
| **Preis** | 210.000,00 € |

**Kontakt**
HB Immobilien
Blumenstraße 22
76467 Bietigheim

**Telefon:** 07245-913925
**Webseite:** www.hb-immobilien.com
**E-Mail:** info@hb-immobilien.com

**Referenznummer:** 7375

## Wichtige Daten im Überblick

| | |
|---|---|
| Zimmer | 10 |
| Wohnfläche | 356.00 m² |
| Grundstück | 702.00 m² |
| Objektzustand | renovierungsbedürftig |
| Baujahr | nicht bekannt |
| Garage | 1 |
| Carport | 2 |
| Stellplatz | 4 |
| Heizungsart | Gaszentralheizung |
| Fenster | Isolierglasfenster |
| Badezimmer | 1 |
| Gäste-WC | Ja |
| Bezug | frei bzw. leer |
| Sonstiges | mehrere PKW-Stellplätze auf dem Grundstück vorhanden; ;... |

## Objektbeschreibung

Mit etwas handwerklichem Geschick können Sie sich hier verwirklichen und diese Immobilie aus Ihrem 'Dornröschenschlaf' wieder zum Leben erwecken !!

Das ehemalige Gasthaus mit mehreren Fremdenzimmern wurde ursprünglich in massiver, solider Bauweise erstellt und befindet sich aber mittlerweile in einem stark renovierungsbedürftigen Zustand.

Die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten dieser Immobilie sind vielseitig; eine Weiterführung im gastronomischen Bereich ist nicht unbedingt notwendig. Möglich wäre auch dieses geräumige Anwesen zu Wohnzwecken umzubauen; denkbar wäre ein 1-2-Familienhaus oder mehrere Wohneinheiten. Genaues müsste natürlich noch mit dem zuständigen Amt abgeklärt werden.

Die Deckenhöhen betragen ca. 2.70 - 3.00m.

Eine interessante Immobilie für Menschen mit etwas Fantasie und handwerklichen Fähigkeiten.

UG: diverse Kellerräume; Kühlraum

EG: Eingangsbereich; Gaststättenbereich mit Theke, Vorratsraum, Nebenraum, kl. Saal für Veranstaltungen etc., Küche, Abstellraum,
Damen-WC und Herren-WC  Nfl.ca.221m²

OG: Flur, 6-7 Fremdenzimmer, Damen-WC und Herren-WC, Badezimmer Wfl./Nfl.ca.135m²

DG/ Speicher: nicht ausgebaut - wäre evtl. auch noch ausbaufähig

## Ausstattung

Im EG - Gaszentralheizung; im OG - tw. Einzelöfen

tw. Isolierglasfenster

Einfache Ausstattung; renovierungebedürftig.

Als Bodenbelag wurden im EG teilweise PVC und Fliesen verwendet; im OG - alte massive Holzdielenböden. Die Wände und Decken sind tapeziert; im Gaststättenbereich im EG wurden teils die alten Stroh-Gips-Decken bereits entfernt.

## Lage

Baden-Baden/ Varnhalt verfügt über gute Verkehrsanbindungen nach Baden-Baden, Bühl sowie auf die A5 (Karlsruhe-Basel).
Diverse Einkaufsmöglichkeiten sind im Ort vorhanden und können innerhalb weniger Minuten erreicht werden. Selbst ein großer Edeka-Einkaufsmarkt befindet sich nur ca. 1,5km entfernt.

## Courtage

3 % zzgl. 19 % MwSt