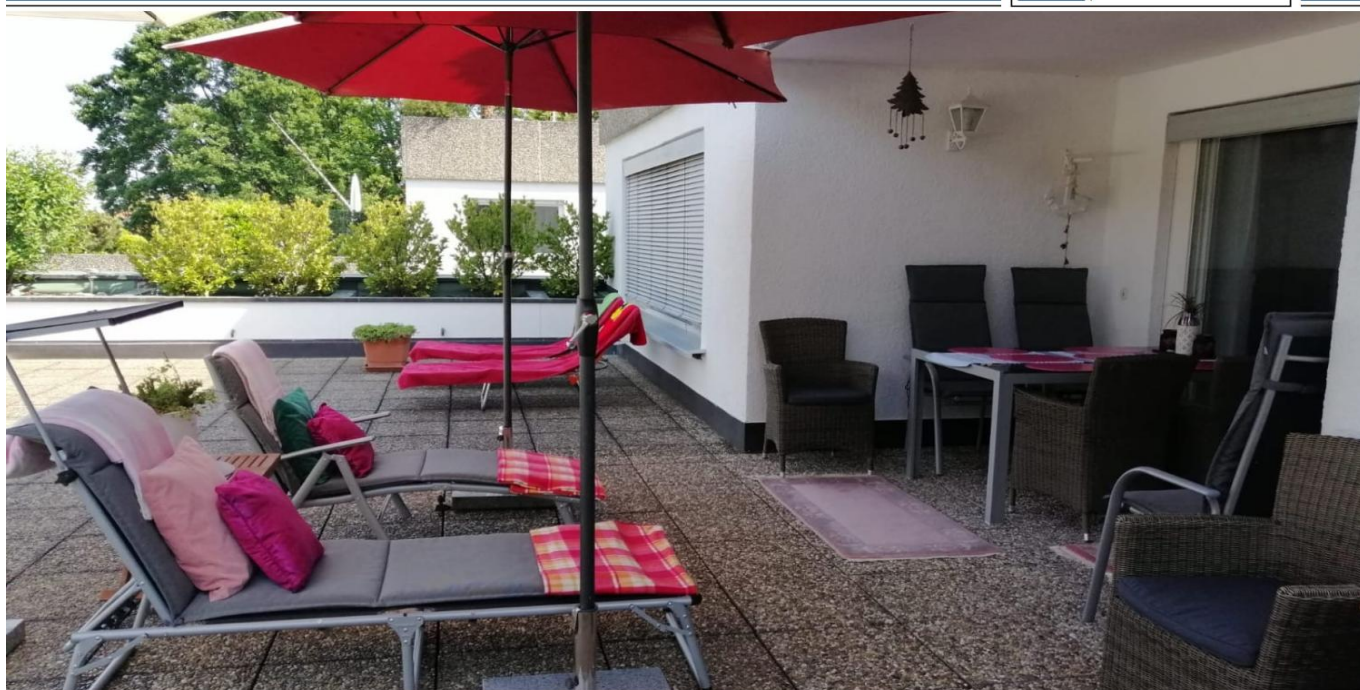


Gernsbach

# Großzügige Eigentumswohnung mit großer Terrasse und Top Aussicht

Objektnummer: 24011001



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011001	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 165 m <sup>2</sup>	Wohnung	Apartment
Zimmer	4	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	1973	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Garage	Nutzfläche	ca. 51 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	150.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.07.2030	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





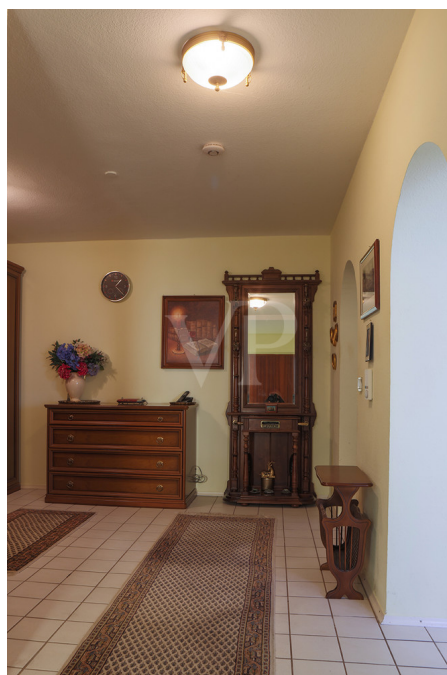
Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**07221 / 97 088 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Ein erster Eindruck

Ruhige Vier-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Ausstattung in Gernsbach Diese großzügige Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 in einem ruhigen Wohnviertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die viel Raum zum Leben suchen. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über hochwertige Fliesen. Zudem gibt es ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die große Terrasse, von der aus Sie eine herrliche Fernsicht genießen können. Hier können Sie Ihren Feierabend in Ruhe ausklingen lassen oder mit Freunden und Familie gemütlich grillen. Die Terrasse ist mit elektrischen Markisen ausgestattet, die Sie je nach Bedarf vor Sonne und Blicken schützen können. Die Wohnung verfügt über Holz-Fenster in Weiß, die mit Isolier-Doppelverglasung ausgestattet sind. Dadurch ist eine optimale Wärmedämmung gewährleistet, was zu niedrigen Energiekosten führt. Ein Garagenstellplatz sorgt dafür, dass Sie Ihr Auto immer bequem und sicher abstellen können. Zudem gibt es einen Fahrstuhl, der die ganze Wohnanlage erschließt. Die Böden in der Küche und den Sanitärräumen sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während in den restlichen Räumen ein hochwertiger Parkettboden und Laminat verlegt wurden. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht es Ihnen, direkt nach dem Einzug mit dem Kochen zu beginnen. Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien oder Menschen, die Ruhe und Natur genießen möchten. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem erreichen Sie die Autobahn in nur wenigen Minuten und sind somit bestens angebunden. Diese Wohnung bietet Ihnen viel Platz, eine einmalige Fernsicht und eine hochwertige Ausstattung. Der gepflegte Zustand des Gebäudes und die ruhige Lage machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Wohnung persönlich zu zeigen.



Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Ausstattung und Details

- Große Terrasse
- Holz-Fenster weiß mit Isolier-Doppelverglasung
- 1 Garagenstellplatz
- Fahrstuhl für die gesamte Anlage
- Fliesen im Bad, Flur und Gäste WC
- Fliesen in der Küche
- Parkettboden und Laminat in den restlichen Räumen
- Einbauküche

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Alles zum Standort

"Die Perle des Murgtals", wie Gernsbach seit jeher genannt wird, liegt eingebettet in die herrliche Landschaft des nördlichen Schwarzwaldes. Die überschaubare Stadt begeistert vor allem mit viel Charme und Idylle. So schaffen die historische Altstadt, die weitläufigen Waldflächen und die Murg, die die Stadt durchzieht, ein ganz besonderes Ambiente. Ruhiges und naturnahes Wohnen mit der gesamten Familie lassen sich hier verwirklichen! Die hier angebotene Immobilie befindet sich in bester und ruhiger Aussichtslage Lage von Gernsbach. Die nahegelegene Innenstadt bietet Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote sowie das Ufer der Murg. Von Gernsbach aus erreichen Sie Baden-Baden in ca. 15 Minuten mit dem Auto auch mit öffentlichen Nahverkehrsmitteln besteht eine gute Verbindung. Die Stadt Gaggenau ist wenige Minuten entfernt. Sie sind schnell an der Autobahn A5 und in Rastatt. Die S Bahn bringt Sie sowohl ins Murgtal als auch nach Rastatt und über Rastatt nach Karlsruhe. In ca. 30 Autominuten erreichen Sie die Französische Grenze in das nahe Elsass.

Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 10 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.\_x000D\_ PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss\_x000D\_ - eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.\_x000D\_ - eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.\_x000D\_ HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.\_x000D\_ \_x000D\_ UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:\_x000D\_ Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24011001 - 76593 Gernsbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden  
E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)