

Gernsbach / Staufenberg

# In ruhiger Aussichtslage von Gernsbach- Staufenberg mit viel Potential

Objektnummer: 24011040



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

**KAUFPREIS: 394.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1.010 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

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

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24011040	Kaufpreis	394.000 EUR
Wohnfläche	ca. 130 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2007
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>
Baujahr	1972	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage		

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	248.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	08.11.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1972



Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## 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:

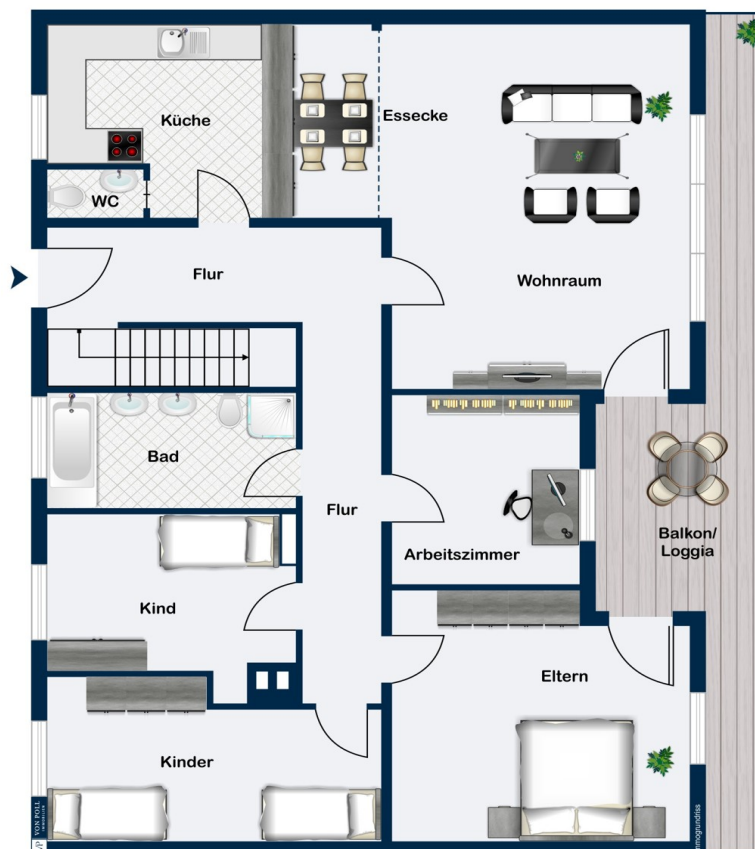
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## 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: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Ein erster Eindruck

Das angebotene Objekt befindet sich auf einem 1010 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstück in Gernsbach-Staufenberg. Auf dem massiven Untergeschoss befindet sich ein OKAL Fertighaus mit Baujahr 1972 das sich in Sanierungsbedürftigen Zustand befindet. Im Untergeschoss befindet sich ein Bad und eine Sauna. Des Weiteren ein ausgebautes Gästezimmer und ein Kellerraum sowie der Technikraum mit der Heizung aus dem Jahr 2007 wobei in 2023 noch ein neuer Brenner eingebaut wurde. Generell war für das Untergeschoss eine Einliegerwohnung geplant, die jedoch nicht verwirklicht wurde. Eine ins Untergeschoss integrierte große Garage bietet den direkten Zugang zum Haus. Ein separater Eingang ist ebenfalls vorhanden. Im Erdgeschoss finden Sie den großen Ess-Wohnbereich sowie 4 weitere Zimmer. Die Küche und ein Tageslichtbad, sowie eine Gäste Toilette sind ebenfalls im Erdgeschoss. Ein über die ganze Hauslänge laufender Balkon sowie die integrierte Loggia bieten viel Raum und eine herrliche Aussicht. Im Jahr 1994 wurde das Flachdach durch ein Satteldach ersetzt. 2004 wurde eine Gasleitung zum Haus verlegt. Auf dem Grundstück befinden sich mehrere Terrassen und eine weitere Garage. Es gibt in der Tat mehrere Möglichkeiten dieses Objekt zu gestalten.

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Ausstattung und Details

- Einbauküche
- Parkett
- Teppich
- Kork
- Tageslichtbad
- 2 Garagen
- 3 Terrassen
- Balkon

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Alles zum Standort

Das angebotene Objekt liegt in sonniger und ruhiger Aussichtslage von Gernsbach Staufenberg. Vom Objekt aus ist die Innenstadt von Baden-Baden in ca 10 Autominuten zu erreichen. Die Innenstadt von Gernsbach ist in ca 5 Autominuten zu erreichen. Modern und genussreich - das ist Gernsbach-Staufenberg. Eingebettet zwischen Wäldern, Wiesen und Weinbergen liegt der knapp 1600 Einwohner zählende Ort. Eine Schule und ein Kinderhaus sind in der Gemeinde vorhanden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Gernsbach-Staufenberg aufgrund seiner Lage, seiner infrastrukturellen Einrichtungen eine beliebte Wohn- und Naherholungsgemeinde geworden ist. In der herrlichen Landschaft des Nördlichen Schwarzwaldes liegt der Luftkurort Gernsbach (160 – 988 m) am Übergang in den engen und waldreichen Teil des romantischen Murgtals. Baden-Baden, Bad Herrenalb, Bad Wildbad und Gaggenau bilden die Nachbarschaft.

Objektnummer: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**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. **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:** 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: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## 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)