

Gernsbach / Staufenberg

In ruhiger Aussichtslage von Gernsbach- Staufenberg mit viel Potential

Property ID: 24011040



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 394.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 130 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 1.010 m²

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

At a glance

Property ID	24011040
Living Space	ca. 130 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	6
Bedrooms	3
Year of construction	1972
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage

Purchase Price	394.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2007
Condition of property	In need of renovation
Usable Space	ca. 110 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Sauna, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	248.90 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	08.11.2034	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1972

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

The property



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:

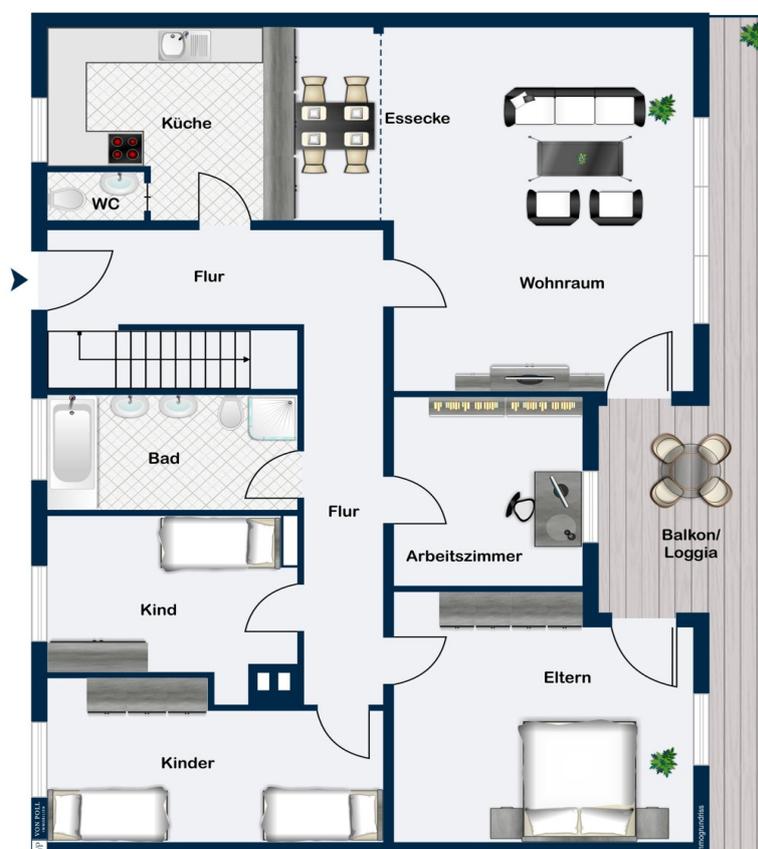
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

A first impression

Das angebotene Objekt befindet sich auf einem 1010 m² 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 ausgebauten 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.

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Details of amenities

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

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

All about the location

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.

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 8.11.2034. Endenergiebedarf beträgt 248.90 kwh/(m²*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.

Property ID: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

E-Mail: baden.baden@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com