

Gernsbach / Staufenberg

In ruhiger Aussichtslage von Gernsbach- Staufenberg mit viel Potential

CODE DU BIEN: 24011040



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 394.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 130 m² • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.010 m²

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24011040	Prix d'achat	394.000 EUR
Surface habitable	ca. 130 m ²	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Modernisation / Rénovation	2007
Chambres à coucher	3	Surface de plancher	ca. 110 m ²
Année de construction	1972	Aménagement	Terrasse, WC invités, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage		

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	248.90 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	08.11.2034	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1972

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

La propriété



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:

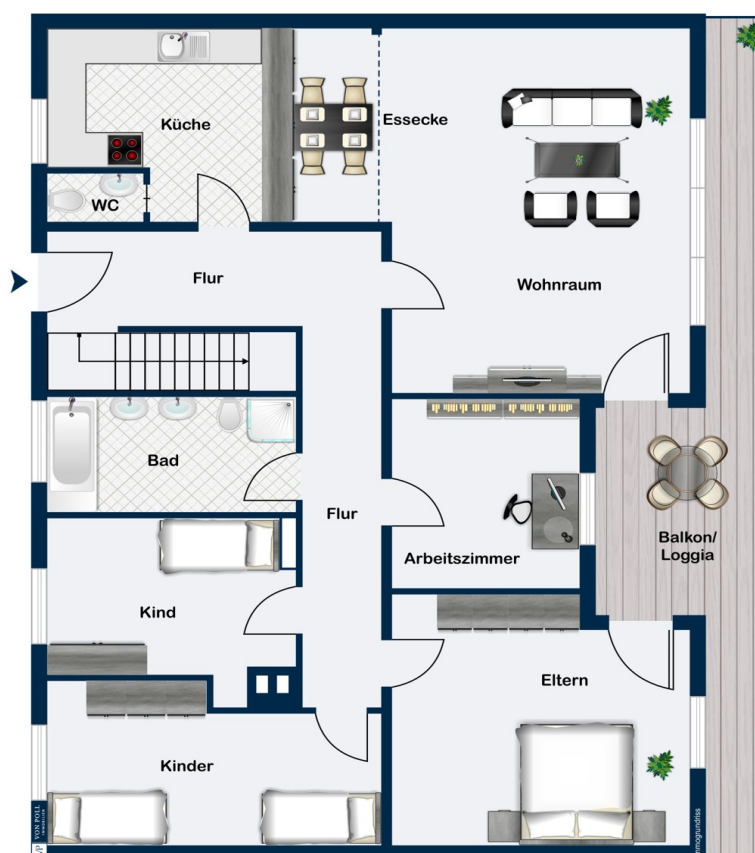
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Une première 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.

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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