

Gernsbach / Staufenberg

In ruhiger Aussichtslage von Gernsbach- Staufenberg mit viel Potential

????????? ??????????: 24011040



www.von-poll.com

???? ??????: 394.000 EUR • ??????????: ca. 130 m² • ??????????: 6 • ??????? ????: 1.010 m²

??????? ????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ???????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ??? ??????

???????? ??????????	24011040	????? ???????	394.000 EUR
????????????	ca. 130 m ²	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2007
????? ?????????????	1972	????????????????????	ca. 110 m ²
?????? ?????????????	2 x ????????????? ?????? ?????????????, 2 x ???????	??????	????????, WC ????????????, ????????, ?????? ???????????????? ????????, ?????????

???????? ??????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	BEDARF
????????????		????????????	
????? ????????????	?????	????????? ???????	248.90 kWh/m²a
		????????????	
??????????????	08.11.2034	????????????	G
??????????????????		??????????????	
????????? ???		????????????	
????? ????????????	?????	????????????	
		????? ??????????????	1972
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



???????? ??????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ?????????



???????? ?????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ?????????



???????? ??????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ?????????



??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

?? ????????



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:

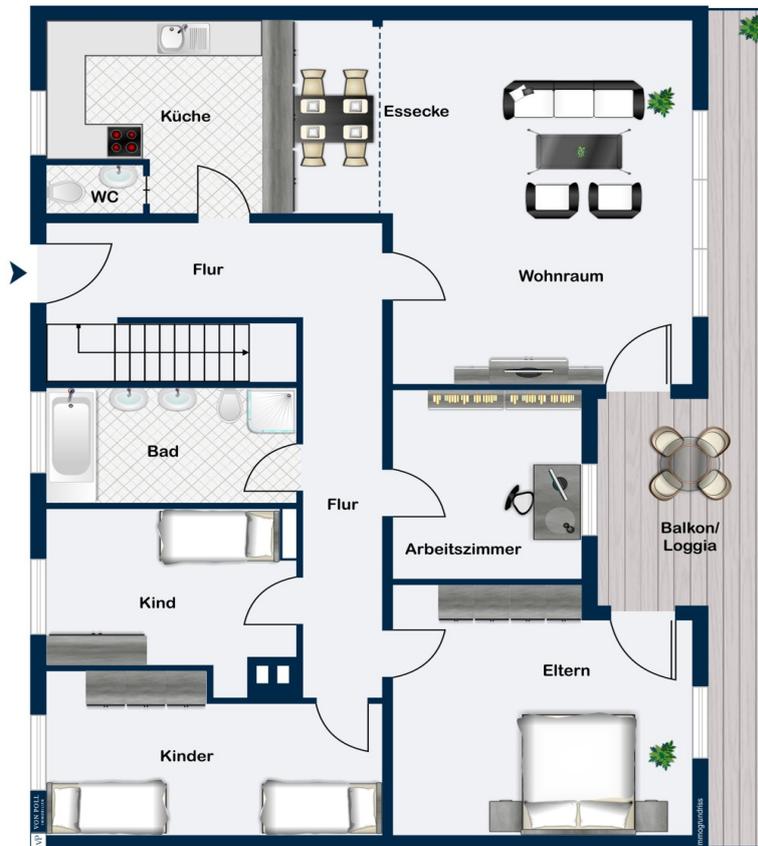
07221 / 97 088 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??
 ????? ???, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

??????? ????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

??? ?????? ???????????

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.

??????? ????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

???????????????? ???? ??????????

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

??????? ????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ???????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 24011040 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

???????????????? ?????????????????????

??? ????????????????? ??????????????, ????????????????? ?? ??? ?????????? ????????????????? ???:

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