

Gernsbach / Scheuern

# Saniertes Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohnungen in ruhiger Aussichtslage

VP azonosító: 24011042



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

VÉTELÁR: 549.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 264 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 10 • FÖLDTERÜLET: 1.100 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Áttekintés

VP azonosító	24011042
Hasznos lakótér	ca. 264 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
Szobák	10
Hálósobák	3
FÜRD?SZOBÁK	3
ÉPÍTÉS ÉVE	1806
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	4 x Felszíni parkolóhely, 2 x Garázs

Vételár	549.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	1991
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?ített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 100 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	A rendelkezések szerint nem kötelező?
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)		



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





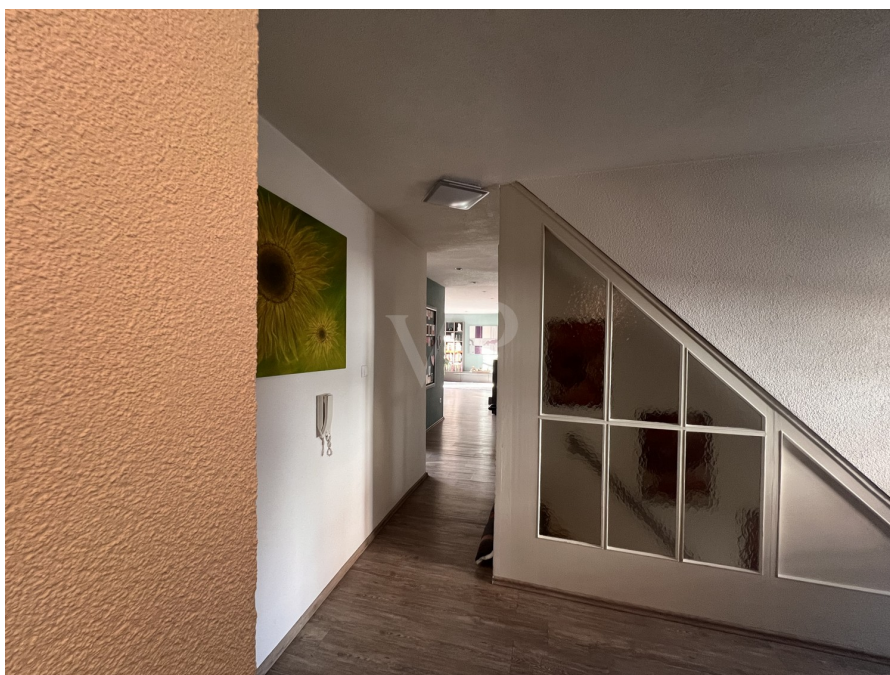
VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan





VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az ingatlan



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:

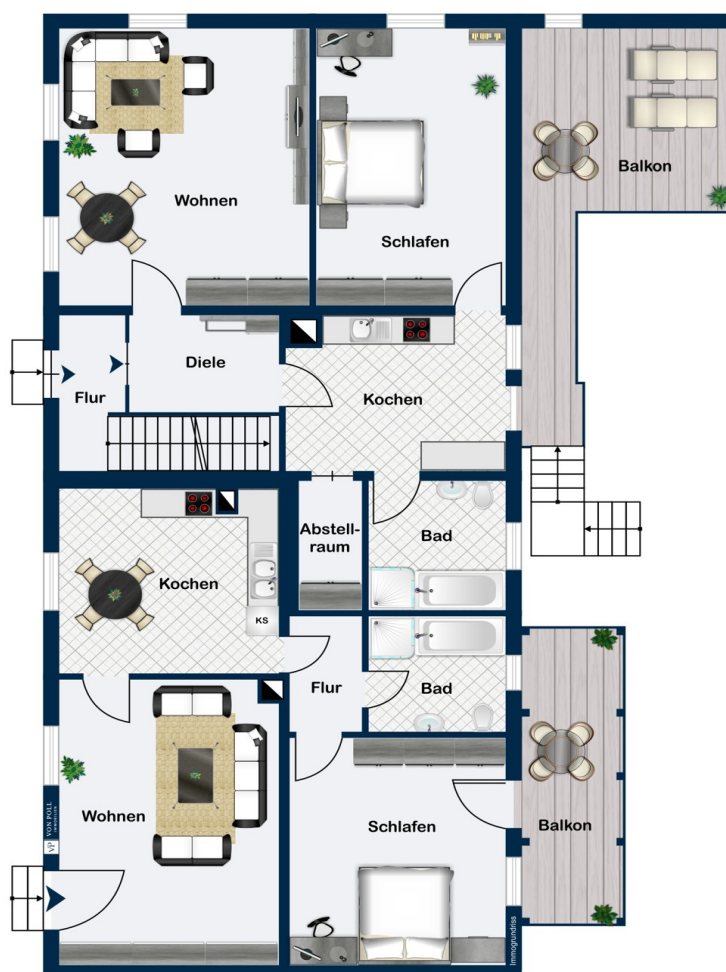
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Alaprajzok





Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Az els? benyomás

Angeboten wird ein charmantes Mehrfamilien Fachwerkhaus mit insgesamt drei Wohnungen sowie Ausbaureserve im Speicher. Im Jahr 1806 als Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wohn und Wirtschaftsgebäuden errichtet stellt dieses Haus einen Teil der Geschichte dar und ist daher auch Denkmalgeschützt. Im Laufe der Jahre wurde das Gebäude ständig gut erhalten und gepflegt. In den Jahren 1985 bis 1991 wurde das Gebäude komplett umgebaut und dabei drei Wohnungen geschaffen. Es wurden neben dieser Maßnahme auch alle Elektro und Wasserleitungen erneuert. Die Fenster sind aus Kunststoff mit Isolierverglasung. 2011 wurde eine Holzpellettheizung mit Warmwasserspeicher als Zentralheizung eingebaut. Ebenfalls entstanden sind vier große Balkone (Anbau) mit herrlicher Aussicht. Mit einer großen Doppelgarage mit Speicher sowie vier weiteren Stellplätzen sind genügend Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden. Ein sehr großer Garten mit Obstbäumen und weiteren Anbaumöglichkeiten ist ebenfalls vorhanden. Dieses Anwesen eignet sich hervorragend als Mehrgenerationenhaus. Es ist aber auch gut geeignet um es selbst zu bewohnen und gleichzeitig zu vermieten.

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Részletes felszereltség

- Einbauküchen
- Parkett und Laminatböden
- 4 Balkone
- Bad mit Badewanne und Dusche im Obergeschoss
- Bad mit Dusche
- Bade mit Badewanne
- Kunststofffenster Doppelisolierverglasung
- Große Doppelgarage mit Speicher

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Minden a helyszínr?!

"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.

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## További információ / adatok

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\_ 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.

VP azonosító: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)