

Gernsbach / Scheuern

# Saniertes Mehrgenerationenhaus mit 3 Wohnungen in ruhiger Aussichtslage

Número da propriedade: 24011042



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

PREÇO DE COMPRA: 549.000 EUR • ÁREA: ca. 264 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 10 • ÁREA DO TERRENO: 1.100 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Numa vista geral

Número da propriedade	24011042
Área	ca. 264 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	10
Quartos	3
Casas de banho	3
Ano de construção	1806
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 2 x Garagem

Preço de compra	549.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	1991
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 100 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Legally not required
Aquecimento	Pellet-Fuelled		

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel





Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



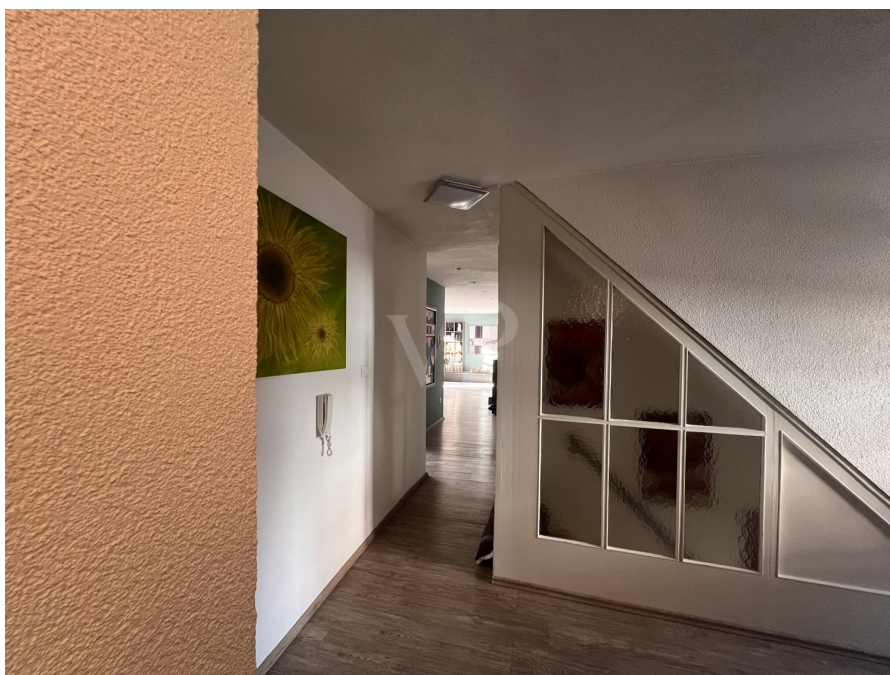
Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel





Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## O imóvel



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:

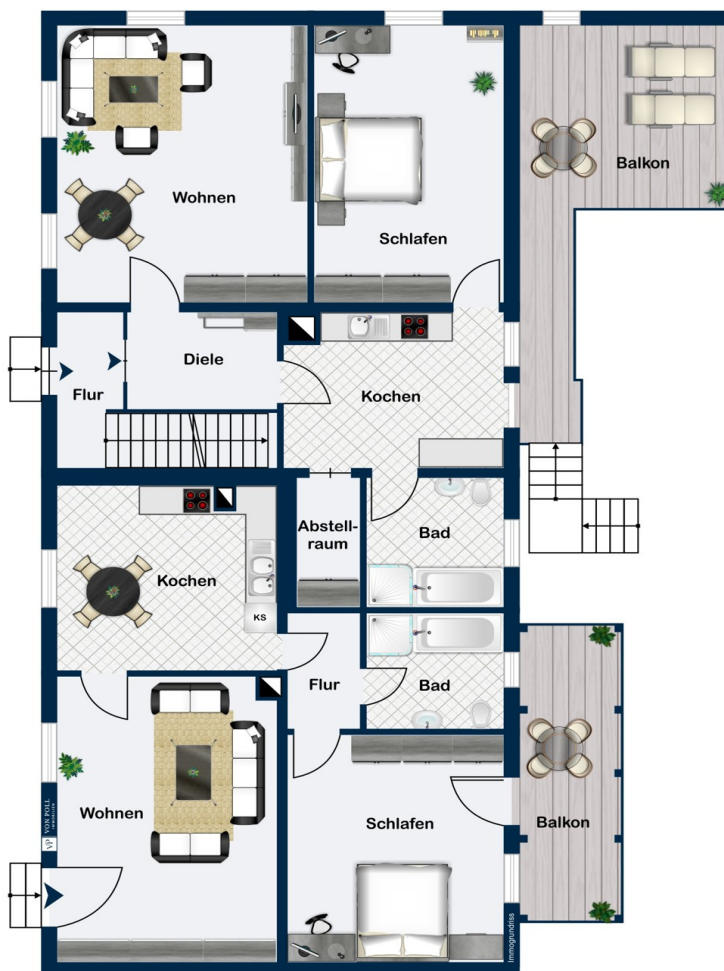
**07221 / 97 088 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Uma primeira impressão

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 Holzpelletheizung 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.



Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Detalhes do equipamento

- 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

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Tudo sobre a localização

"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.

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24011042 - 76593 Gernsbach / Scheuern

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)