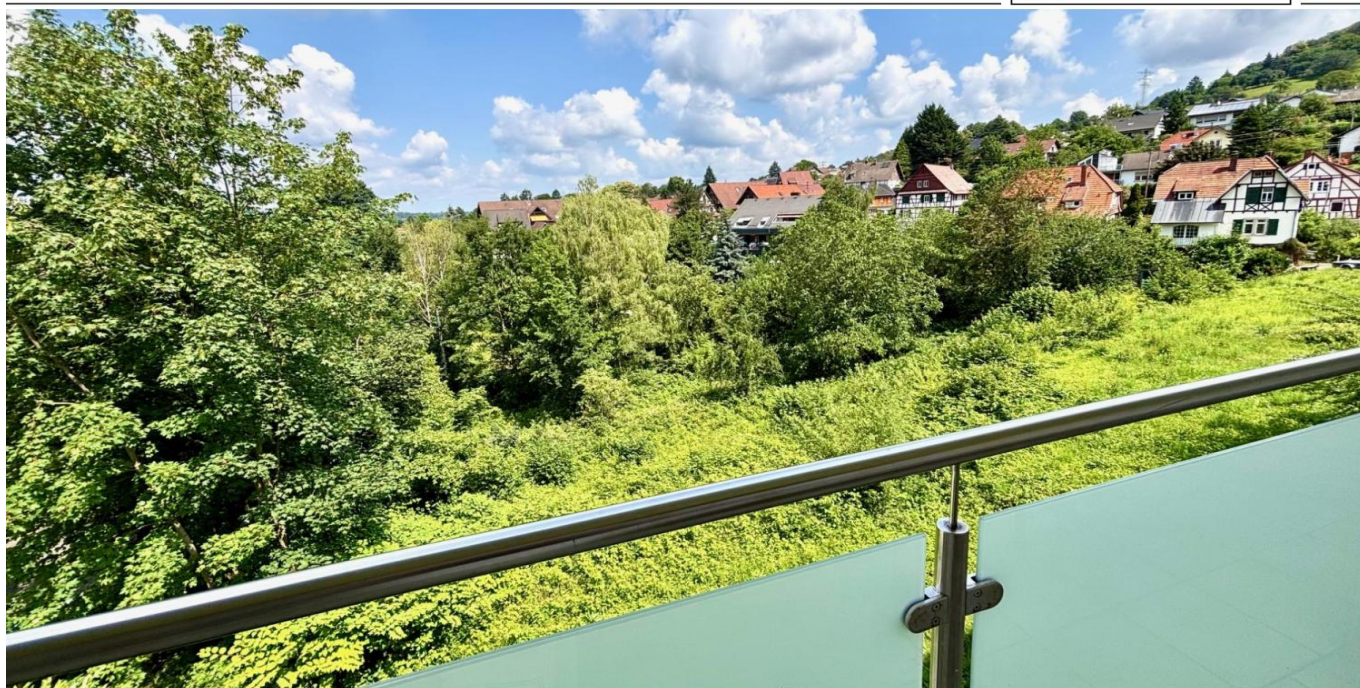


Gernsbach

# Ruhige Zwei-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Aussicht

CODICE OGGETTO: 25011023



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

PREZZO D'ACQUISTO: 154.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## A colpo d'occhio

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25011023                                      |
| Superficie netta    | ca. 58 m <sup>2</sup>                         |
| Piano               | 2                                             |
| Vani                | 2                                             |
| Camere da letto     | 1                                             |
| Bagni               | 1                                             |
| Anno di costruzione | 1973                                          |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>10000 EUR (Vendita) |

|                                    |                                                                           |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                  | 154.000 EUR                                                               |
| Appartamento                       | Appartamento                                                              |
| Compenso di mediazione             | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2002                                                                      |
| Stato dell'immobile                | Curato                                                                    |
| Tipologia costruttiva              | massiccio                                                                 |
| Caratteristiche                    | Cucina componibile, Balcone                                               |

CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## Dati energetici

|                                               |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|
| Riscaldamento                                 | Olio                 |
| CERTIFICAZIONE<br>ENERGETICA<br>VALIDO FINO A | 29.07.2029           |
| Fonte di<br>alimentazione                     | Combustibile liquido |

|                                                                |                                           |
|----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Certificazione<br>energetica                                   | Attestato di<br>prestazione<br>energetica |
| Consumo finale di<br>energia                                   | 224.00 kWh/m²a                            |
| Classe di efficienza<br>energetica                             | G                                         |
| Anno di costruzione<br>secondo il<br>certificato<br>energetico | 1973                                      |



CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

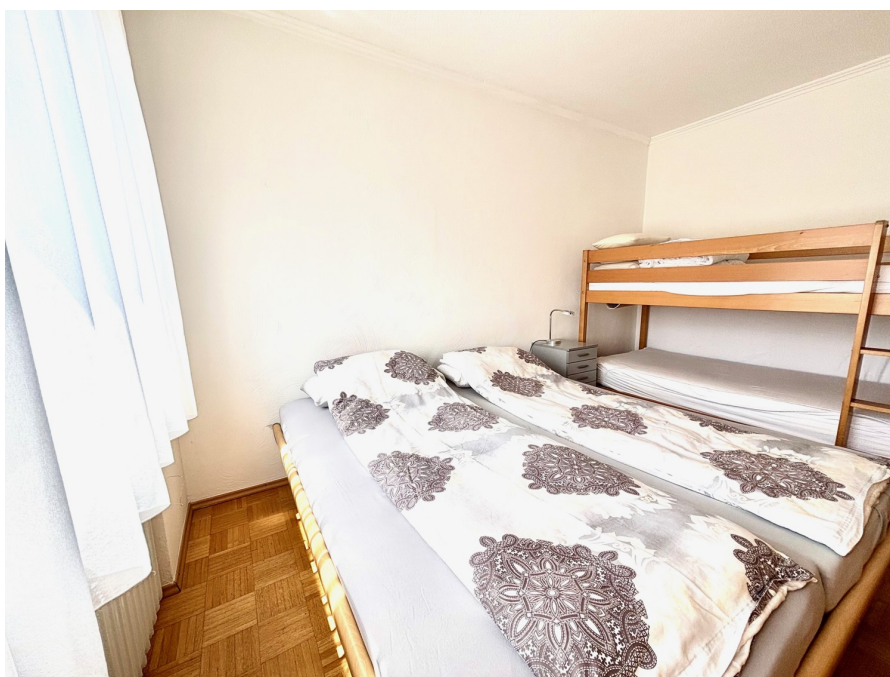
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



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)

CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.



**CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach**

## Una prima impressione

Diese großzügige Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 in einem ruhigen Wohnviertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für zwei Personen. Die Wohnung bietet Ihnen ein Schlafzimmer, das große Wohnzimmer mit Zugang zum sonnenbestrahlten Balkon. Das Badezimmer ist mit Dusche, WC und einem vorbereitetem Waschmaschinenplatz gestaltet. Eine moderne Einbauküche gehört zur Ausstattung.

Ein absolutes Highlight der Wohnung ist der große Balkon mit einen wunderschönen Blick ins Grüne - von dem aus Sie auch eine herrliche Fernsicht genießen können. Hier können Sie Ihren Tag in Ruhe ausklingen lassen.

Ein separater Stellplatz sorgt dafür, dass Sie Ihr Auto immer bequem und sicher abstellen können.

Die Lage der Wohnung ist ideal für Menschen, die Ruhe und Natur genießen möchten. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Es sind sowohl die öffentlichen Verkehrsmittel als auch die Bundesstraße der die Autobahn sehr gut erreichbar.

**CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach**

## Dettagli dei servizi

- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Holzfenster mit Isolierverglasung
- Einbauküche
- Parkettboden
- Fliesen
- Tageslichtbad mit Dusche
- Großer Balkon
- Rollläden
- Stellplatz
- Keller

**CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach**

## Tutto sulla posizione

"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.



**CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 29.7.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 224.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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\_  
\_x000D\_

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:\_x000D\_

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.

**CODICE OGGETTO: 25011023 - 76593 Gernsbach**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden

Tel.: +49 7221 - 97 088 0

E-Mail: [baden.baden@von-poll.com](mailto:baden.baden@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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