Gernsbach

Ruhige Zwei-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Aussicht

??????? ????????: 25011023

???? ??????: 154.000 EUR • ?????????: ca. 58 m² • ???????: 2

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ??? ?????

??????? ????????	25011023
?????????	ca. 58 m²
??????	2
???????	2
????????? ??? ????????	1
????????	1
???? ??????????	1973
????? ??????????	1 x ?????????? ????? ??????????, 10000 EUR (??????)

???? ??????	154.000 EUR
??????????	??????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2002
??????? ??????????	??????
??????	????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	29.07.2029
???? ?????????	????

????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	224.00 kWh/m²a
????????? ??????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1973

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

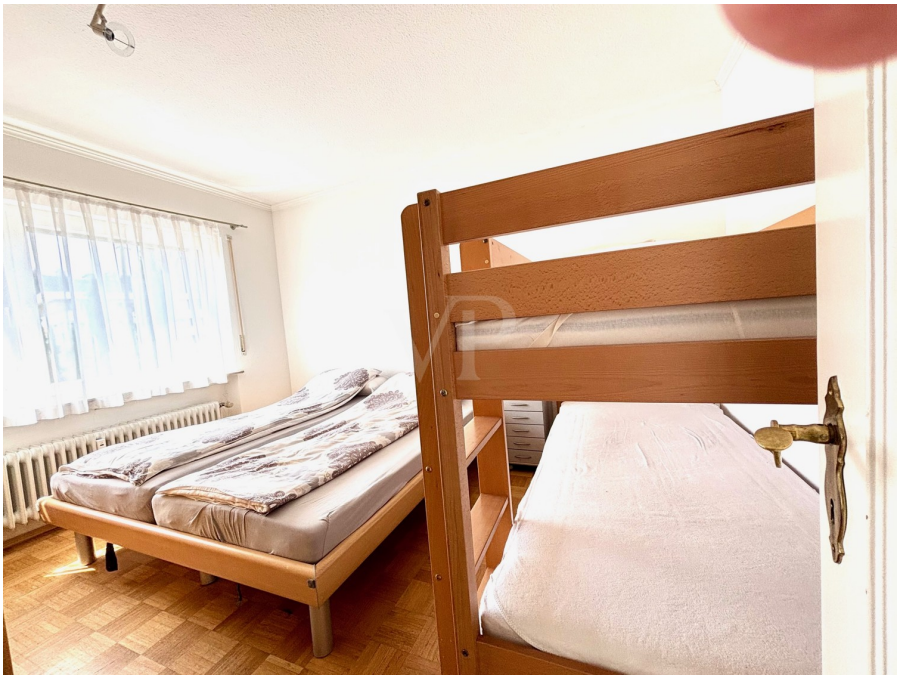
?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ???????



??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

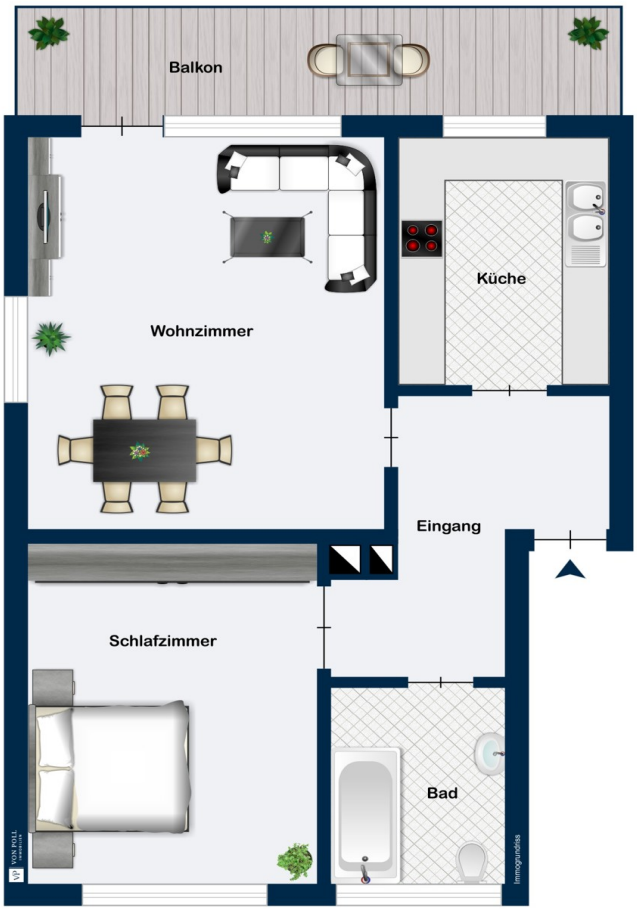
?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

?? ???????

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

??????



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

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

Diese großzügige Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 in einem ruhigen Wohnviertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² 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.

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

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

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

"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.

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 224.00 kwh/(m²*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.

??????? ????????: 25011023 - 76593 Gernsbach

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

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

Rainer Harter

Lichtentaler Straße 73, 76530 Baden-Baden
Tel.: +49 7221 - 97 088 0
E-Mail: baden.baden@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com