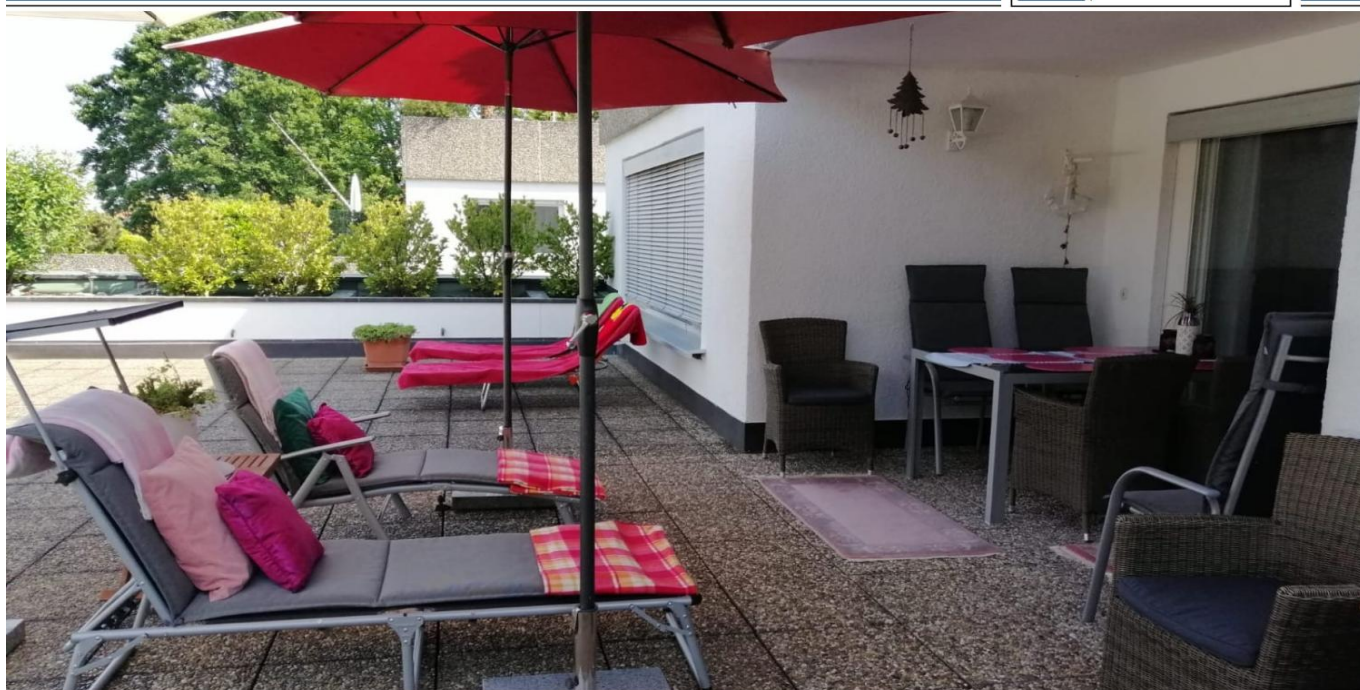


Gernsbach

Großzügige Eigentumswohnung mit großer Terrasse und Top Aussicht

CODICE OGGETTO: 24011001



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m² • VANI: 4

CODICE OGGETTO: 24011001 - 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: 24011001 - 76593 Gernsbach

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24011001
Superficie netta	ca. 165 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Appartamento	Appartamento
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 51 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.07.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	150.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

La proprietà



CODICE OGGETTO: 24011001 - 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

CODICE OGGETTO: 24011001 - 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: 24011001 - 76593 Gernsbach

Una prima impressione

Ruhige Vier-Zimmer-Wohnung mit attraktiver Ausstattung in Gernsbach Diese großzügige Wohnung liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1973 in einem ruhigen Wohnviertel. Mit einer Wohnfläche von ca. 165 m² bietet sie ausreichend Platz für eine Familie oder Paare, die viel Raum zum Leben suchen. Die Wohnung verfügt über 4 Zimmer, darunter 3 Schlafzimmer, die viel Privatsphäre und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Das Badezimmer ist modern gestaltet und verfügt über hochwertige Fliesen. Zudem gibt es ein Gäste-WC für zusätzlichen Komfort. Ein absolutes Highlight der Wohnung ist die große Terrasse, von der aus Sie eine herrliche Fernsicht genießen können. Hier können Sie Ihren Feierabend in Ruhe ausklingen lassen oder mit Freunden und Familie gemütlich grillen. Die Terrasse ist mit elektrischen Markisen ausgestattet, die Sie je nach Bedarf vor Sonne und Blicken schützen können. Die Wohnung verfügt über Holz-Fenster in Weiß, die mit Isolier-Doppelverglasung ausgestattet sind. Dadurch ist eine optimale Wärmedämmung gewährleistet, was zu niedrigen Energiekosten führt. Ein Garagenstellplatz sorgt dafür, dass Sie Ihr Auto immer bequem und sicher abstellen können. Zudem gibt es einen Fahrstuhl, der die ganze Wohnanlage erschließt. Die Böden in der Küche und den Sanitärräumen sind mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet, während in den restlichen Räumen ein hochwertiger Parkettboden und Laminat verlegt wurden. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und ermöglicht es Ihnen, direkt nach dem Einzug mit dem Kochen zu beginnen. Die Lage der Wohnung ist ideal für Familien oder Menschen, die Ruhe und Natur genießen möchten. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten. Zudem erreichen Sie die Autobahn in nur wenigen Minuten und sind somit bestens angebunden. Diese Wohnung bietet Ihnen viel Platz, eine einmalige Fernsicht und eine hochwertige Ausstattung. Der gepflegte Zustand des Gebäudes und die ruhige Lage machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und Lebensqualität legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns, Ihnen diese charmante Wohnung persönlich zu zeigen.

CODICE OGGETTO: 24011001 - 76593 Gernsbach

Dettagli dei servizi

- Große Terrasse
- Holz-Fenster weiß mit Isolier-Doppelverglasung
- 1 Garagenstellplatz
- Fahrstuhl für die gesamte Anlage
- Fliesen im Bad, Flur und Gäste WC
- Fliesen in der Küche
- Parkettboden und Laminat in den restlichen Räumen
- Einbauküche

CODICE OGGETTO: 24011001 - 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: 24011001 - 76593 Gernsbach

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2030. Endenergieverbrauch beträgt 150.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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 Handelsregistrauszugs, 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: 24011001 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com