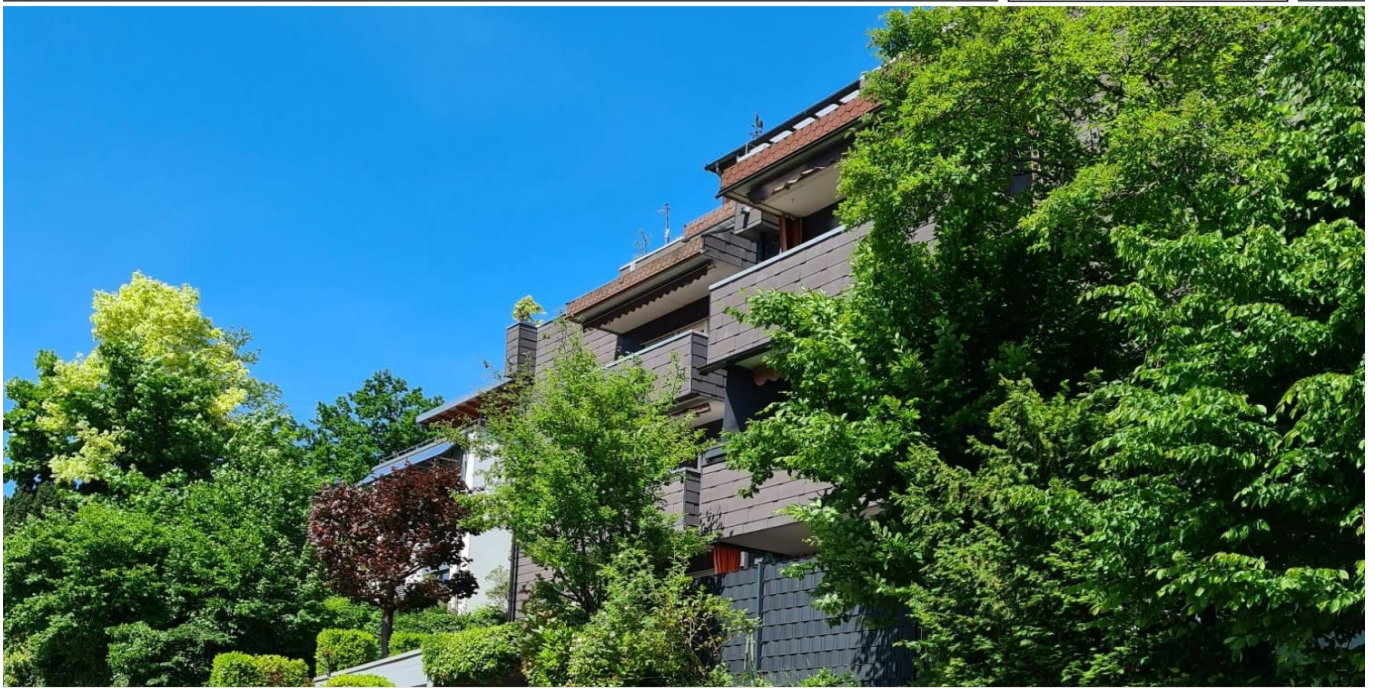


Gaggenau / Selbach

## 3 Zimmer Wohnung mit unverbaubarem Weitblick.

Objektnummer: 23011021



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

KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 67 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 23011021                  |
| Wohnfläche   | ca. 67 m²                 |
| Zimmer       | 3                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1972                      |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz, 1 x Garage |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 195.000 EUR                                                               |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                             |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 25 m²                                                                 |
| Ausstattung | Balkon                                                                    |

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Etagenheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Elektro       | Endenergiebedarf            | 225.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 03.09.2028    | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befeuierung                | Elektro       | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Die Immobilie



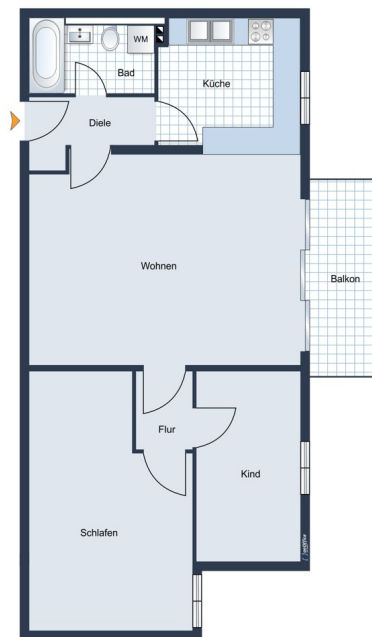
Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Die Immobilie



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)

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Ein erster Eindruck

Diese sonnige, lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon bietet Ihnen eine fantastische Aussicht ins Murgtal und auch auf den Merkur. Hier lassen sich, bedingt durch die Südlage, wunderbare Zeiten auf den ganztägigen sonnigen Balkon verbringen. Die Aufteilung der ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist sehr ansprechend, die Zimmer sind großzügig geschnitten. Hier fällt vor allem das große Wohnzimmer mit der Fensterfront und dem Zugang zum Balkon auf.

Die Räume bedürfen der Auffrischung und Renovierung und können so nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet werden.

Die Wohnung ist von der Garage aus Barrierefrei zu erreichen. Die Wohnfläche ist aufgeteilt in Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, Küche und Flurbereich.

Außerdem gehört zu der Wohnung noch ein Kellerraum, eine Garage die im Preis mit enthalten ist und ein Stellplatz.

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Ausstattung und Details

- Badezimmer mit Badewanne
- Boden-Fliesen
- Teppichboden
- Elektro-Heizung

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Alles zum Standort

Selbach ist ein Stadtteil von Gaggenau im baden-württembergischen Landkreis Rastatt. Der einst selbständige Ort, erstmals erwähnt im Jahr 1243, wurde am 1. April 1970 zu Gaggenau eingemeindet.

Von Selbach aus erreichen Sie Baden-Baden in wenigen Autominuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich teilweise in Selbach oder sind in wenigen Autominuten sowohl in Gaggenau als auch in Baden-Baden zu erreichen.

Busse der Baden-Badener Verkehrsbetriebe verbinden Selbach sowohl mit Gaggenau als auch mit Baden-Baden und verkehren regelmäßig.

Über die B 462 gelangt man sowohl in das Murgtal als auch auf den Zubringer zur BAB A 5 und nach Rastatt.

Kindergarten und eine Grundschule befinden sich im Ort.

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 3.9.2028.  
Endenergiebedarf beträgt 225.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 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. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

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.

### 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.

Objektnummer: 23011021 - 76571 Gaggenau / Selbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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