

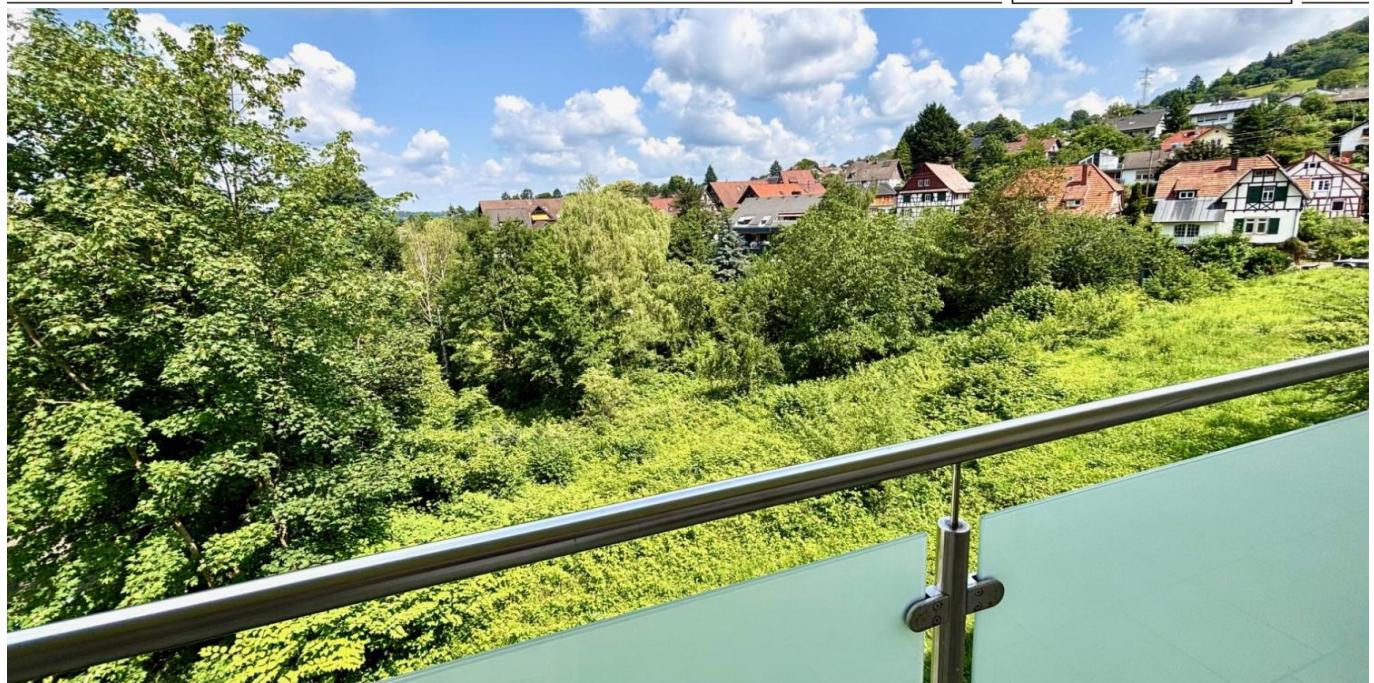
Gernsbach

## Tranquillo bilocale con bella vista

*Codice oggetto: 25011023*



VON POLL  
IMMOBILIEN



[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, 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 energetica	Attestato di prestazione energetica
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2029	Consumo finale di energia	224.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Classe di efficienza energetica	G
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



Codice oggetto: 25011023 - 76593 Gernsbach

## La proprietà



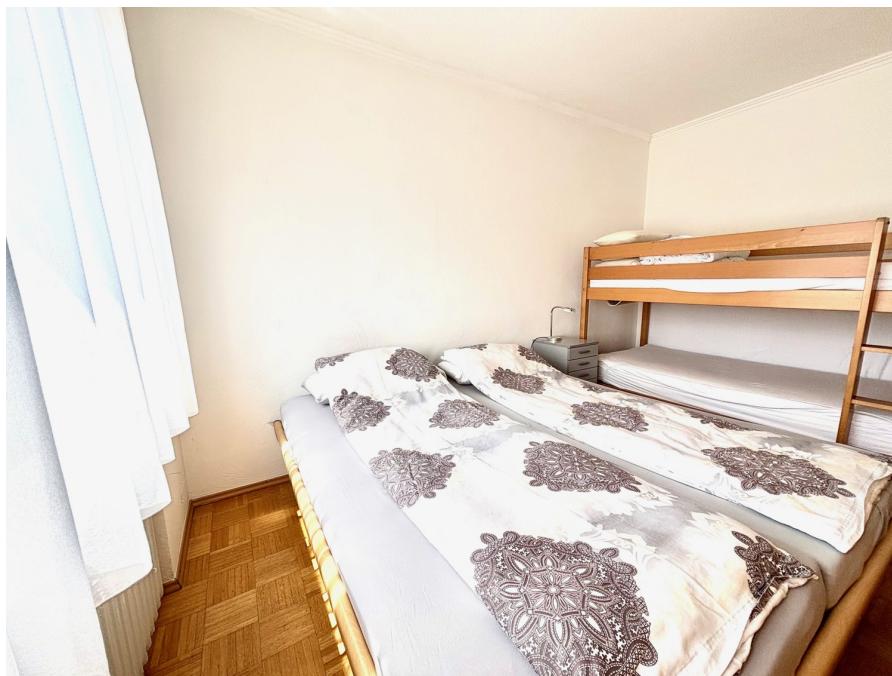
Codice oggetto: 25011023 - 76593 Gernsbach

## 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

Questo spazioso appartamento si trova in un edificio plurifamiliare ben tenuto risalente al 1973, in una tranquilla zona residenziale. Con circa 60 metri quadrati di superficie abitabile, offre ampio spazio per due persone. L'appartamento dispone di una camera da letto, un ampio soggiorno con accesso a un balcone soleggiato e un bagno con doccia, WC e attacco per lavatrice preinstallato. È inclusa anche una moderna cucina attrezzata. Un vero punto di forza dell'appartamento è l'ampio balcone con la sua splendida vista sul verde circostante e su panorami mozzafiato. Qui potrete rilassarvi e distendervi a fine giornata. Un posto auto separato garantisce un parcheggio comodo e sicuro per la vostra auto. La posizione dell'appartamento è ideale per chi cerca pace e tranquillità in mezzo alla natura. Numerosi negozi, scuole e asili si trovano nelle vicinanze. I mezzi pubblici, la strada principale e l'autostrada sono tutti facilmente raggiungibili.

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



VON POLL  
REAL ESTATE

Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen.  
Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw.  
Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



VON POLL  
REAL ESTATE

**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)