

Gernsbach / Staufenberg

# Einfamilienhaus in ruhiger Lage in Gernsbach Staufenberg

Property ID: 25011008



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

**PURCHASE PRICE: 354.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 680 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## At a glance

|                      |                                       |
|----------------------|---------------------------------------|
| Property ID          | 25011008                              |
| Living Space         | ca. 120 m²                            |
| Roof Type            | Gabled roof                           |
| Rooms                | 4                                     |
| Bedrooms             | 3                                     |
| Bathrooms            | 1                                     |
| Year of construction | 1971                                  |
| Type of parking      | 2 x Outdoor parking space, 2 x Garage |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 354.000 EUR                                                               |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2001                                                                      |
| Condition of property         | Needs renovation                                                          |
| Usable Space                  | ca. 100 m²                                                                |
| Equipment                     | Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen                  |

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Oil             | Final Energy Demand                                  | 245.00 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 02.04.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Oil             | Year of construction according to energy certificate | 1971                      |

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



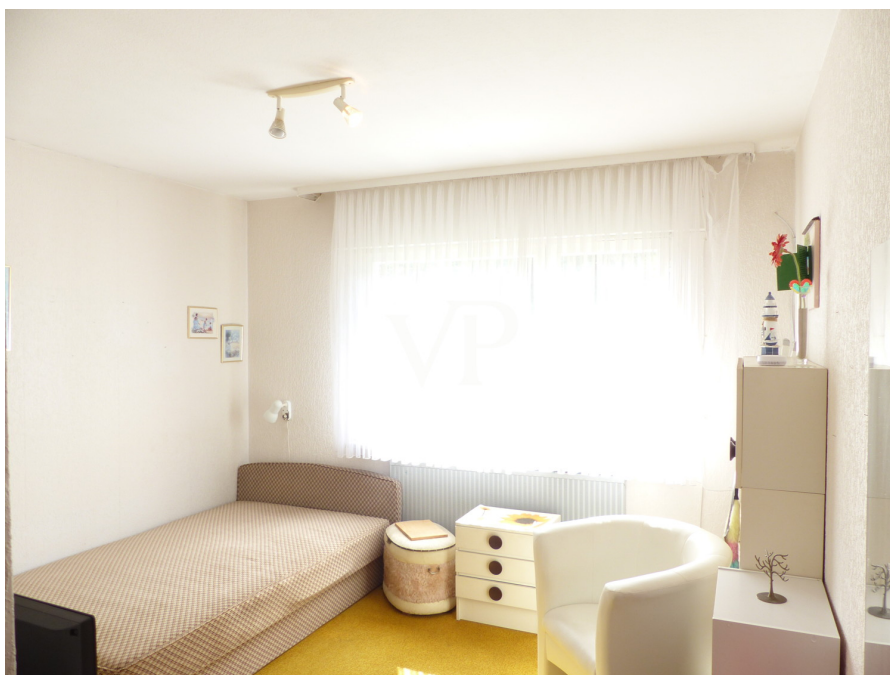
Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## The property



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:

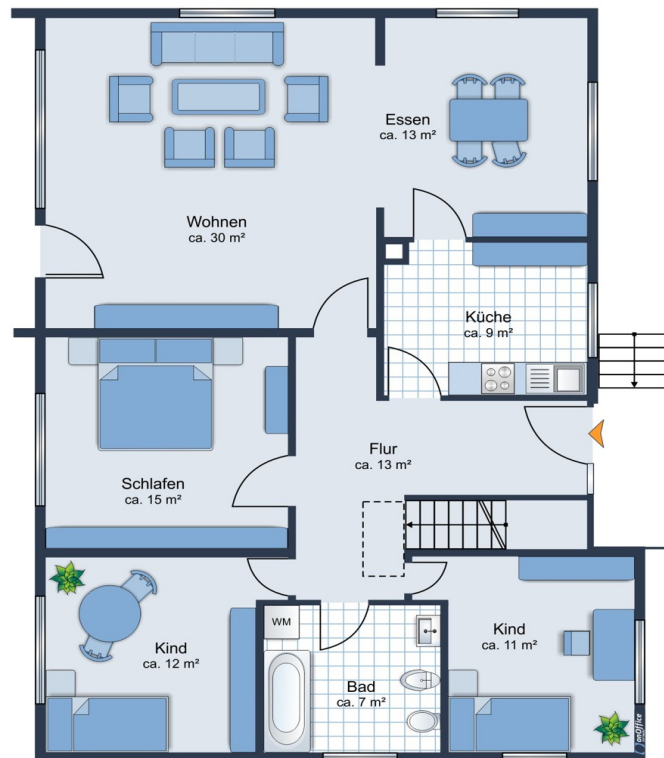
**07221 / 97 088 0**

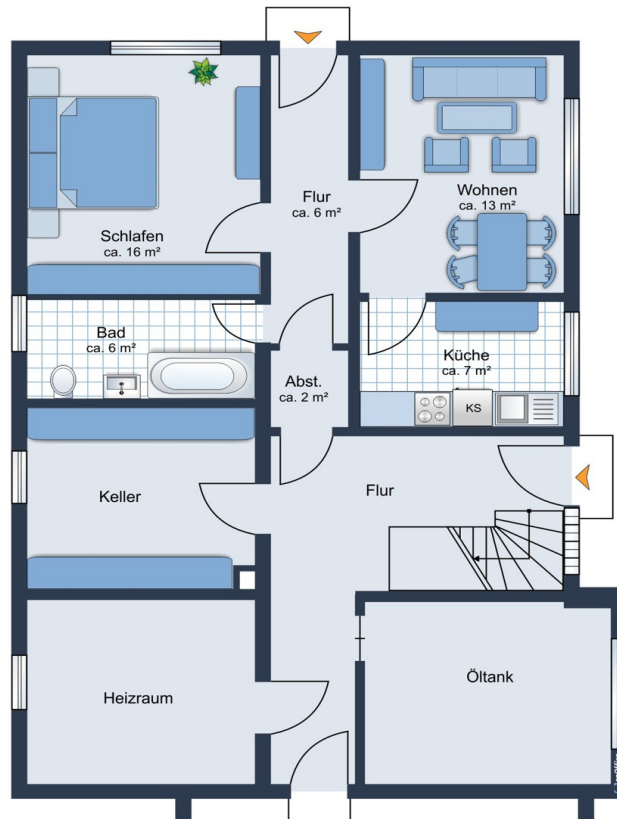
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## A first impression

Das angebotene Objekt liegt auf einem 680 m<sup>2</sup> großen und sonnigen Grundstück in Gernsbach-Staufenberg. Auf dem massiven Untergeschoss befindet sich ein Weber Fertighaus mit viel Potential. Im Untergeschoss finden Sie ein Bad und drei weitere Zimmer mit Separaten Eingang. Hier haben Sie die Möglichkeit eine Einliegerwohnung einzurichten. Des Weiteren ein Kellerraum sowie der Technikraum mit der Heizung aus dem Jahr 2001. Von der großen Doppelgarage aus kommen sie direkt ins Haus. Im Erdgeschoss finden Sie den großen Ess-Wohnbereich sowie 3 weitere Zimmer. Die Küche und ein Tageslichtbad, sowie eine Gäste Toilette sind ebenfalls im Erdgeschoss. Eine Terrasse mit Markise lädt dazu ein, im Freien zu entspannen und die Natur im großzügigen Garten zu genießen. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lädt dazu ein, ein gemütliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu schaffen. Ein Besichtigungstermin lohnt sich, um sich von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie zu überzeugen.

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Details of amenities

- Einbauküche
- Teppich
- Tageslichtbad
- Doppelgarage
- 1 Terrasse mit Markise

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## All about the location

Das angebotene Objekt liegt in sonniger und ruhiger Aussichtslage von Gernsbach Staufenberg. Vom Objekt aus ist die Innenstadt von Baden-Baden in ca 10 Autominuten zu erreichen. Die Innenstadt von Gernsbach ist in ca 5 Autominuten zu erreichen. Modern und genussreich - das ist Gernsbach-Staufenberg. Eingebettet zwischen Wäldern, Wiesen und Weinbergen liegt der knapp 1600 Einwohner zählende Ort. Eine Schule und ein Kinderhaus sind in der Gemeinde vorhanden. Insgesamt lässt sich feststellen, dass Gernsbach-Staufenberg aufgrund seiner Lage, seiner infrastrukturellen Einrichtungen eine beliebte Wohn- und Naherholungsgemeinde geworden ist. In der herrlichen Landschaft des Nördlichen Schwarzwaldes liegt der Luftkurort Gernsbach (160 – 988 m) am Übergang in den engen und waldreichen Teil des romantischen Murgtals. Baden-Baden, Bad Herrenalb, Bad Wildbad und Gaggenau bilden die Nachbarschaft.

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 245.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Property ID: 25011008 - 76593 Gernsbach / Staufenberg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Rainer Harter

---

Lichtentaler Straße 73 Baden-Baden

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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