



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Sonniges Zweifamilienhaus mit Einliegerwhg., Gartengrundstück u. traumhafter Aussicht in Gernsbach

Objekt: 3328 • 76593 Gernsbach / Lautenbach
349.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	3328
Status 2	Aktiv
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplätze	3 Freiplätze
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Kelleranzahl	2
Küche	Einbauküche
Wohnfläche	ca. 223 m ²
Anzahl Zimmer	8
Anzahl Schlafzimmer	5
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 718 m ²
Anzahl sep. WC	1
Straße	
Hausnummer	
PLZ	76593
Ort	Gernsbach / Lautenbach
Kaufpreis	349.000,00 €
Außen-Provision	3,57% inklusive der gesetzlichen MwSt. bezogen auf den Kaufpreis nach notariellem Vertragsabschluss.
Objektart	Haus
Objekttyp	Mehrfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Baujahr	1970
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	223 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	14.01.2027
Baujahr Wärmeerzeuger	2017
wesentlicher Energieträger	Öl



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970

Beschreibung

Freistehendes, massiv gebautes 2-Familienhaus mit Einliegerwohnung auf einem 712 m² Sonnengrundstück mit fantastischer Aussicht in Gernsbach-Lautenbach.

Bestehend aus einem Vollgeschoss, einem ausgebauten Dachgeschoss, einem Untergeschoss und einer weiteren Teilunterkellerung. Insgesamt 2,5 Wohneinheiten mit unterschiedlichem Ausstattungsstandard und Zuschnitt.

EG: 3 ZKB, sep. WC, große Loggia auf ca. 91 m² Wohnfläche - frei.

DG: 3 ZKB, Balkon auf ca. 78 m² Wohnfläche - vermietet.

UG: 2 ZKB, auf ca. 53 m² Wohnfläche - frei. Plus Heizraum.

2. UG: Teilweise unterkellert, mit Zugang zur Terrasse und Garten.

Zum Haus gehören 3 PKW-Stellplätze.

Es gibt viel zu entdecken.

Wenn wir Ihr Interesse geweckt haben, dann kontaktieren Sie uns bitte.

Gerne lassen wir Ihnen ein ausführliches Exposé zukommen.

Lage

Lautenbach ist der etwas höher gelegene, kleinste Stadtteil von Gernsbach. Ideal für eine Familie, die viele Freizeitaktivitäten wahrnehmen möchte. Als Besonderheit ist hier ein wunderschönes Freibad geboten. Kindergarten und Grundschule sind im benachbarten Ortsteil Scheuern vorhanden. Die weiterführenden Schulen gibt es im Zentrum von Gernsbach mit Busanbindung. In ca. 8 Minuten sind Sie mit dem Auto dort.

In der Stadtmitte befinden sich Einkaufsmärkte, Ärzte, Apotheken, Kurpark, Restaurants, Eiscafés und Schulen sowie das bekannte Papiermacher-Zentrum. Des Weiteren gibt es zwei Stadtbahnhaltestellen in Richtung Freudenstadt bzw. Rastatt, Karlsruhe.

Gernsbach ist eine kleinere historische Stadt an der Murg, ein anerkannter Luftkurort, der aufgrund seiner Lage an der B462, mit Anschluss zur A5 einer wichtigen Nord-Südachse Europas, als Wohnort und Wirtschaftsstandort sehr attraktiv ist.

Ausstattung

Traumhaftes Sonnengrundstück in Orts-Randlage.

Massive Bauweise als freistehendes Wohnhaus mit zwei Balkonen, einer Terrasse und großem Garten.

Die Hauptwohnung im Erdgeschoss ist teilweise modernisiert: erneuertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche, neuwertige Küche hell gefliest inkl. Elektrogeräte, neue Laminatböden in den Wohnräumen. Raufasertapete.

Auch die Einliegerwohnung ist mit neuen Laminatböden ausgestattet.

Beheizt wird mit einer Öl-Zentralheizung (Kessel und Brenner 2017/2018 erneuert).

Die braunen Holzfenster, Iso 2-fach sind aus dem Baujahr.

Im 2.UG befindet sich ein 9.000 L Öl-Metalltank.

Die Elektrik ist aus dem Baujahr.

Das Dach ist ungedämmt und wurde mit einer Solaranlage versehen.

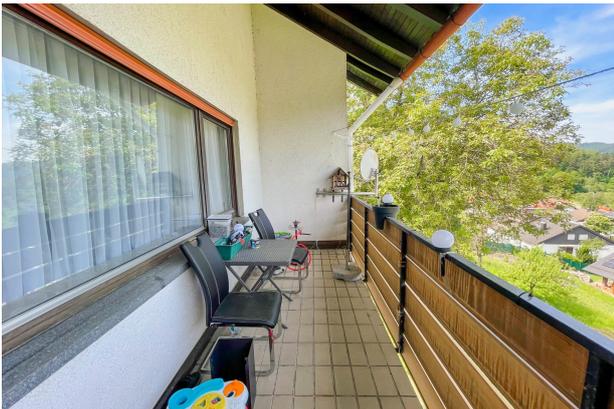
Zum Haus gehören 3 PKW Stellplätze.

Sonstige Angaben

Die vorstehenden, freibleibenden Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da sie jedoch auf Auskünften und Unterlagen Dritter basieren, können wir für deren Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernehmen.



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



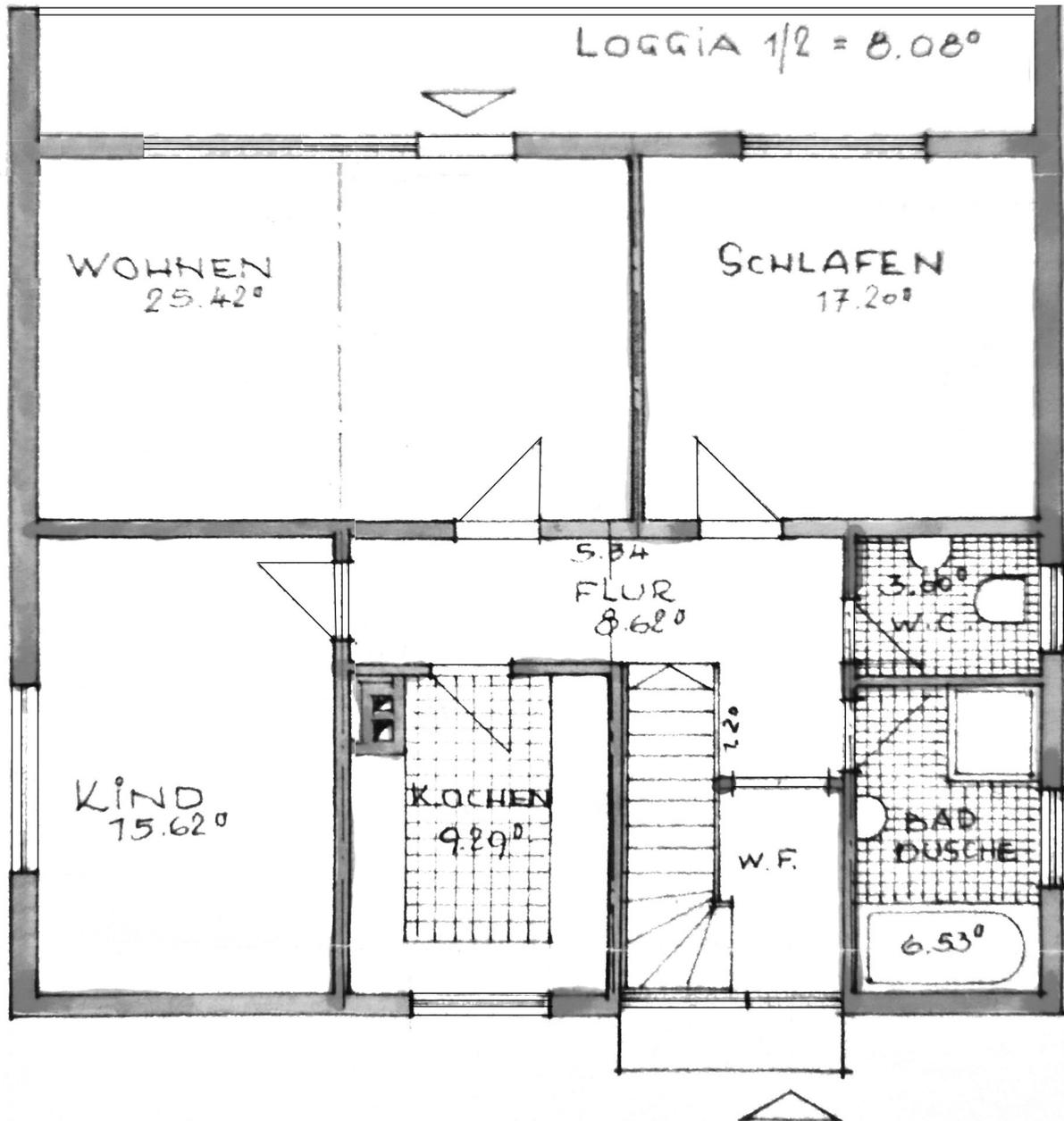
Balkon EG



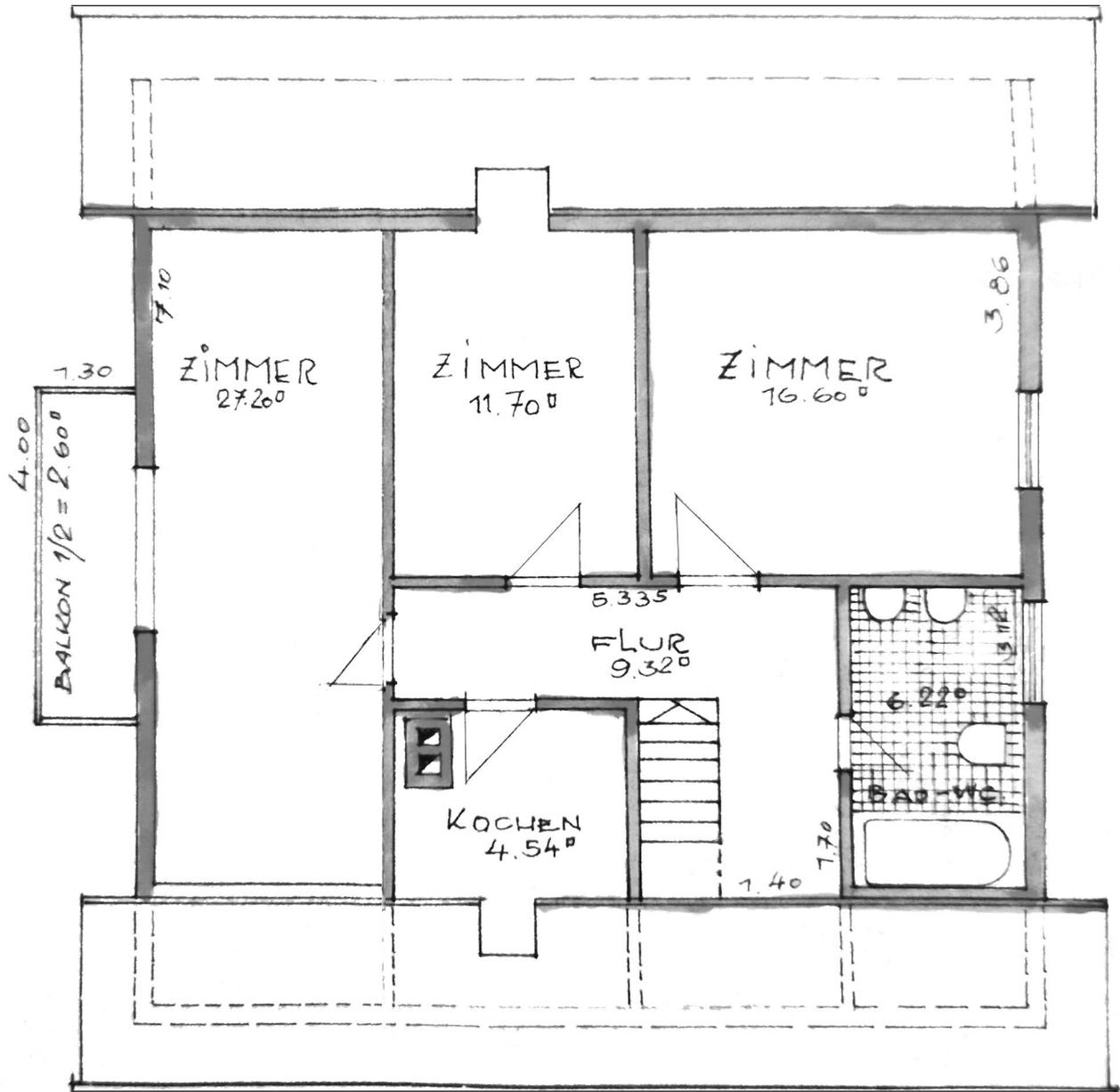
Wohnzimmer EG



Grundriss



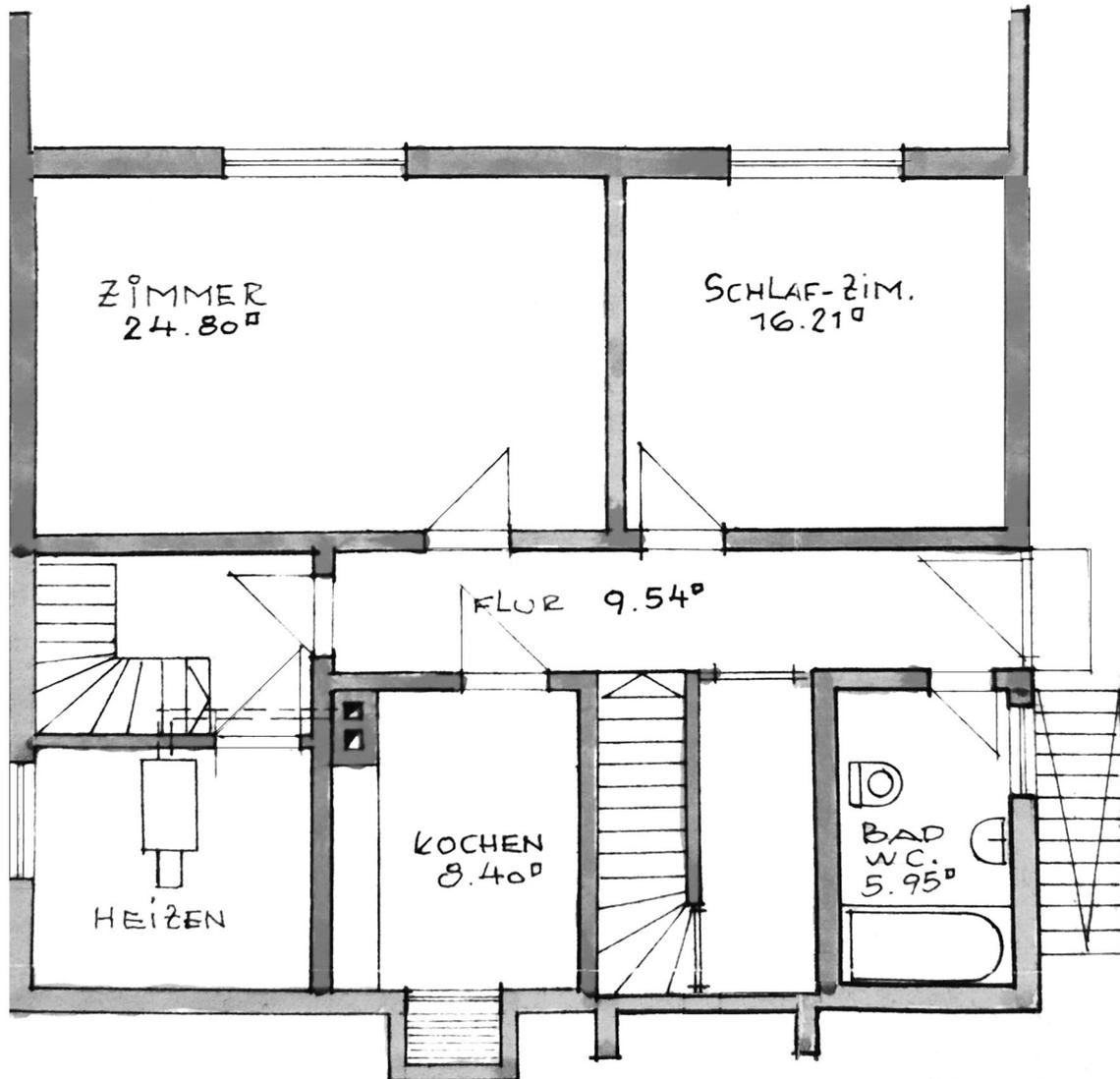
Erdgeschoss



Dachgeschoss



JUTT & DISSE IMMOBILIEN
SEIT 1970



Untergeschoss

Ihr Ansprechpartner



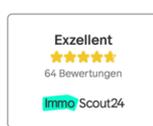
Herr Björn Disse
Dipl. Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten sowie Beleihungswertermittlung (DIA)

Jutt & Disse Immobilien
Im Weingarten 22
Sinzheim 76547

Telefon: 07222 94440
Fax: 072229444-22

E-Mail: Disse@jutt-immobilien.de
Web: <http://www.jutt-immobilien.de>



Rechtshinweis

Alle Angaben sind nach bestem Wissen erstellt. Da wir hierbei jedoch auf Auskünfte Dritter angewiesen waren, kann keine Gewähr für deren absolute Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernommen werden. Dieses Angebot gilt als Erstnachweis, es erfolgt freibleibend und unverbindlich. Es ist nur für den Empfänger bestimmt und darf ohne Einwilligung nicht an Dritte weitergeben werden. Die Nachweis- bzw. Vermittlungsprovision ist bei Vertragsabschluss fällig und zahlbar. Zwischenverkauf bleibt vorbehalten.