



Objektnummer 236

Mitten in Gernsbach und doppelt flexibel – Wohnen, Vermieten, Kombinieren

Eckdaten

Kaufpreis	249.000,00 €
Hausgeld	200,00 €
Provision	3,57 % inkl. 19 % MwSt. inkl. MwSt.
Courtagehinweis	3,57% Käuferprovision inkl. gesetzl. MwSt. verdient und fällig Kaufvertrages. inkl. MwSt.
Wohnfläche	94,9 m²
Grundstücksfläche	268,0 m²
Anzahl Zimmer	6,0
Anzahl Schlafzimmer	4,0
Anzahl Badezimmer	2,0
Küche	Einbauküche
Heizungsart	Etage
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Außenstellplatz
Gäste-WC	
Energieausweis	
Energieträger	Gas
Geltende EnEV	Nicht nötig
Gebäudeart	Wohngebäude
Objektbeschreibung	

Lage

Gernsbach im Murgtal bietet eine vielseitige Infrastruktur und verbindet historische Atmosphäre mit alltagsnaher Versorgung. Die Wohnung liegt in der Altstadt innerhalb der Fußgängerzone, einem Bereich, der durch Fachwerkhäuser, kurze Wege und ein lebendiges Umfeld geprägt ist.

Im direkten Umfeld befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, kleinere Läden sowie Dienstleister, sodass der tägliche Bedarf gut zu Fuß gedeckt werden kann. Auch die Verkehrsanbindung ist für einen Altstadtstandort sehr günstig: Die Stadtbahnhaltestelle Gernsbach Mitte ist zu Fuß erreichbar und bindet über die Linien Richtung Rastatt und Karlsruhe zuverlässig an das regionale Schienennetz an. Mehrere Buslinien ergänzen das Angebot und erschließen die umliegenden Stadtteile und das Murgtal. Für Autofahrer führt die B462 aus dem Tal heraus, sodass man in kurzer Zeit die Anschlussstelle Rastatt-Nord der A5 erreicht.

Für Familien stehen verschiedene Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen innerhalb der Stadt zur Verfügung. Ergänzt wird die Infrastruktur durch ärztliche Versorgung sowie ein aktives Vereins- und Kulturleben, das Gernsbach als Wohnort dauerhaft attraktiv macht.

Objektbeschreibung

Zwei Wohnungen in einer Einheit – diese besondere Eigentumswohnung im ersten Obergeschoss eines gepflegten 3-Parteienhauses in der Gernsbacher Altstadt bietet eine Nutzungsflexibilität, die man nur selten findet. Beide Wohneinheiten verfügen über eigene Zugänge und lassen sich dadurch getrennt nutzen oder vermieten. Das macht das Objekt besonders interessant für Kapitalanleger, aber auch für Eigennutzer, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten.

Die größere der beiden Wohnungen umfasst vier Zimmer und verfügt über eine Küche, die im Verkauf enthalten ist. Diese ist aktuell für 520 € Kaltmiete vermietet. Die kleinere Wohnung bietet zwei Zimmer sowie eine integrierte Küchenzeile, die bislang ungenutzt ist – ein deutlicher Vorteil für eine zeitnahe Vermietung. Beide Einheiten sind mit einem eigenen Bad mit Dusche ausgestattet und besitzen jeweils eine neuere Gas-Etagenheizung, sodass Verbrauch und Kosten separat abgerechnet werden können.

Die Wohnung selbst ist insgesamt in gutem und gepflegtem Zustand. Auf rund 95 m² entsteht dadurch ein flexibel nutzbarer Wohnraum, der durch einen Pkw-Stellplatz am Haus ergänzt wird. Das denkmalgeschützte Gebäude ist ebenfalls gut erhalten, und die laufenden Nebenkosten bleiben dank der separaten Einheiten überschaubar.

Zusammengefasst bietet diese Eigentumswohnung eine seltene Kombination aus Lage, Zustand und Nutzungsmöglichkeiten – attraktiv sowohl für Vermietung als auch für eigene Wohn- oder Arbeitskonzepte.

Ausstattung

Beide Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und sind jeweils mit einem eigenen Bad mit Dusche ausgestattet. Die größere Wohneinheit verfügt über eine funktionale Küche, die im Verkauf enthalten ist. In der kleineren Wohnung ist eine moderne, bislang ungenutzte Küchenzeile im Wohn- und Essbereich integriert. Jede Einheit wird über eine separate Gas-Etagenheizung beheizt, was eine individuelle Abrechnung ermöglicht. Ein Pkw-Stellplatz am Haus gehört ebenfalls zur Ausstattung.

Sonstiges

Besichtigungen nach Terminvereinbarung gerne möglich.

Zur Terminvereinbarung nennen Sie uns bei Kontaktaufnahme bitte Ihre Telefonnummer sowie Ihre Adresse.

Angebot ist freibleibend, Zwischenverkauf vorbehalten. Alle Angaben und Unterlagen haben wir vom Eigentümer erhalten, deshalb können wir hierfür keine Haftung übernehmen.

Möchten Sie Ihr Haus, Ihre Wohnung oder Ihr Grundstück verkaufen? Wir geben Ihnen gerne eine kostenfreie Preiseinschätzung und begleiten Sie beim Verkauf mit umfassendem Service. Von der Entwicklung der Verkaufsstrategie über Verhandlung mit Interessenten bis zum Notartermin sind wir für Sie da. Vermeiden Sie teure Fehler und nutzen Sie unsere Erfahrung.

Sprechen Sie uns gerne jetzt unverbindlich an!

















