

# Exposé

## Einfamilienhaus in Gernsbach

### Freistehendes und provisionsfreies Ein,- Zweifamilienhaus



Objekt-Nr. **OM-265130**

### Einfamilienhaus

Verkauf: **269.000 €**

Ansprechpartner:  
Reinhard Weber  
Telefon: 07246 4150  
Mobil: 0173 5220205

76593 Gernsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1962	Energieträger	Strom
Grundstücksfläche	504,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renovierungsbedürftig
Zimmer	7,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	148,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Freistehendes Ein,- Zweifamilienhaus , voll unterkellert.

Baujahr 1952, Anbau 1972 . Das Haus ist renovierungsbedürftig , verfügt aber über eine gute Bausubstanz . Erdgeschoss : 3 Zimmer , Gäste-WC, Küche , großes Bad , Balkon . Garten.

DG : 4 Zimmer , Küche , Bad , Balkon .

Auf dem Grundstück befindet sich noch ein großer Geräteschuppen.

## Ausstattung

Das EG des Objekts befindet sich in einem soliden Zustand . Die Renovierung/Sanierung des DG ist erforderlich.

Der Einbau einer neuen Heizung (derzeit Nachtspeicher-Einzelöfen) sollte eingeplant werden .

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Das Haus eignet sich für eine größere Familie , kommt aber auch als Mehrgenerationenhaus für 2 Haushalte in Frage . Also ideal für Eltern mit Kindern und Großeltern.

Da das Haus komplett unterkellert ist , wäre insoweit auch eine zusätzliche Einliegerwohnung denkbar, separater Eingang vorhanden. Daher ist das Objekt auch für Kapitalanleger interessant .

Leerstehend, Übergabe sofort möglich.

Energieausweis kann bei der Besichtigung vorgelegt werden.

## Lage

Das Haus befindet sich im Gernsbacher Stadtteil Hilpertsau . In Hilpertsau gibt es einen Kindergarten , Grundschule und einen Supermarkt . Stadtbahnanschluss fußläufig (50m) erreichbar, Strecke Karlsruhe - Freudenstadt.

Ruhige Lage - Ortsrandlage!

### **Infrastruktur:**

Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Grundschule

# Exposé - Galerie



Außenansicht



Blick auf die Balkone

# Exposé - Galerie



Haus mit Geräteschuppen



Außenansicht Eingang

# Exposé - Galerie



EBK im Erdgeschoss



EBK im Erdgeschoss

# Exposé - Galerie



Bad im EG



Bad im EG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer EG



Zimmer EG

# Exposé - Galerie



Garten



Blick vom Balkon



# Exposé - Galerie



Zimmer DG



Zimmer DG mit Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon EG



Zimmer DG

# Exposé - Galerie



Zimmer DG

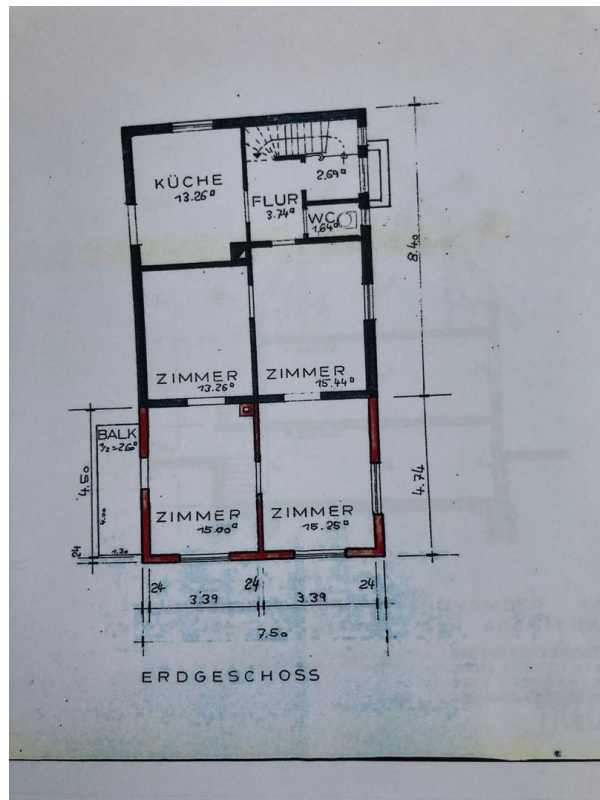


Partyraum Keller

# Exposé - Galerie

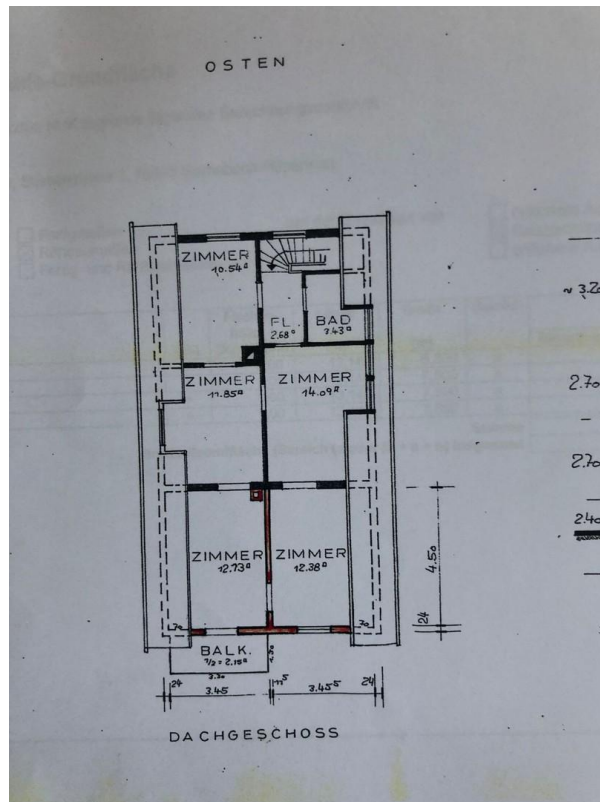


Kellerraum

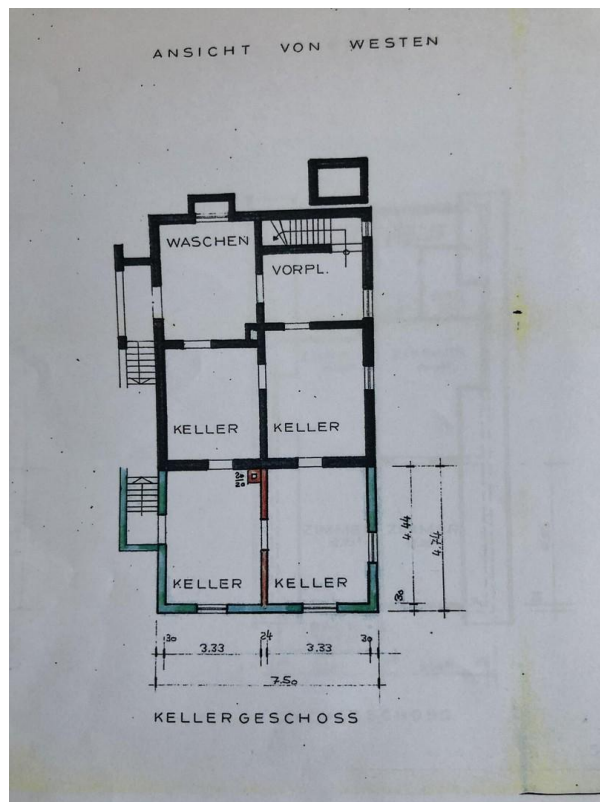


Grundriss EG

# Exposé - Galerie

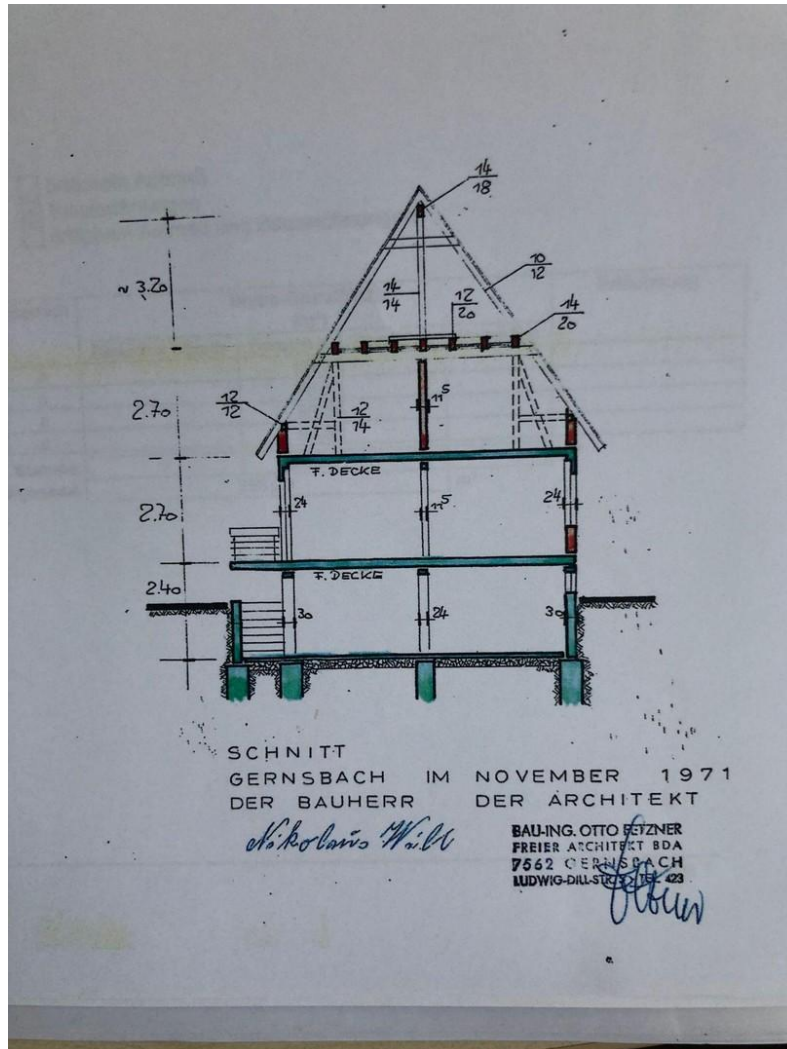


Grundriss DG



Grundriss Keller

# Exposé - Galerie



Schnitt des Hauses