

# Exposé

## Maisonette in Gernsbach

### Helle 3,5 Zimmer in Wohn-und Geschäftshaus



Objekt-Nr. OM-418459

#### Maisonette

Vermietung: **1.050 € + NK**

Ansprechpartner:  
P. Cordes

Bleichstr. 30  
76593 Gernsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1850	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	118,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	20,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung
Nebenkosten	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum 1.2.2026 können Sie diese schöne Wohnung als Zweitbezug in einem denkmalgeschützen kernsanierten Wohn- und Geschäftshaus aus der Biedermeierzeit in Gernsbach beziehen. Die Wohnung kann ggf. ganz oder teilweise als Bürofläche genutzt werden und zeichnet sich durch eine gehobene, moderne Innenausstattung aus. Nach einem repräsentativen Eingang erstreckt sich die Wohnung mit eigenem Treppenhaus über zwei Stockwerke (EG und 1 OG). Im Eingangsbereich befindet sich ein Gäste- bzw. Kunden-WC. Im ersten Stock liegen neben vier weiteren Räumen, die als Schlaf-, Ess-, Wohnzimmer oder Büroräume genutzt werden können, ein Tageslichtbad und eine Küche. Der Balkon mündet in den rückwärtigen Garten. Die Wohnung ist mit hochwertigem, massiven Eichenparkett ausgestattet.

## Ausstattung

Einbauküche, Gasetagenheizung, Büro, Bad mit Fenster, Gäste WC, Eichenparkett, 3-fach Verglasung, Kellerraum, Balkon, Gartenmitbenutzung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung liegt im Herzen Gernsbachs vis à vis des Katz'schen Gartens. Man kann bequem fußläufig in 5-10 Minuten sowohl den Bahnhof als auch alle innerstädtischen Märkte, Ärzte, Apotheken und Restaurants erreichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr in Richtung Karlsruhe, Baden-Baden oder Freudenstadt ist sehr gut.

Gernsbach, im "Tal der Murg", lädt Outdoor Liebhaber zu Spaziergängen und anderen Freizeitaktivitäten ein. In Gernsbach befinden sich alle Schultypen ebenfalls innerstädtisch.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Bad

# Exposé - Galerie



Küche Ansicht 2



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Ansicht Eingang mit Vorgarten



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Gäste WC



Zimmer

# Exposé - Galerie



Bad

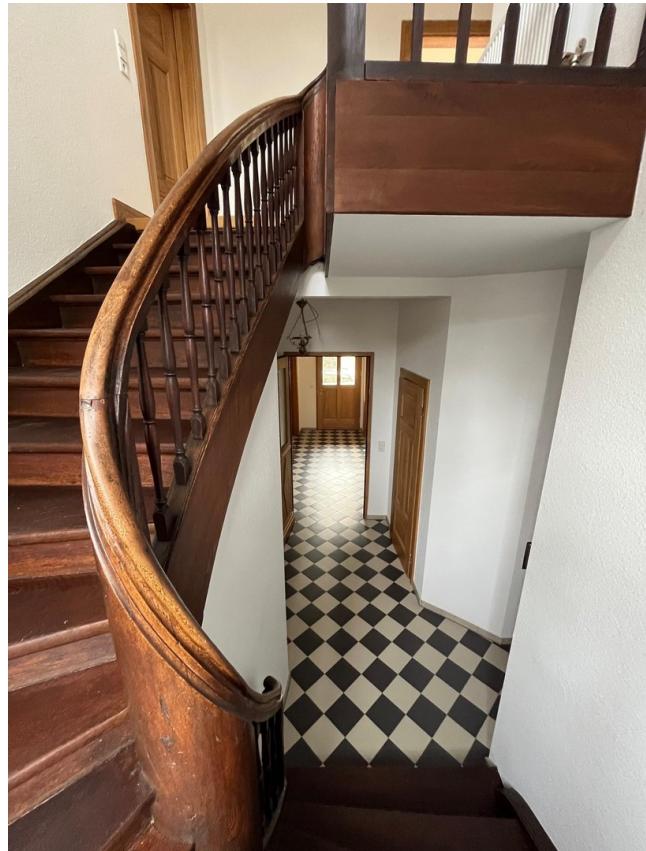


Zimmer



Balkon Hofseite

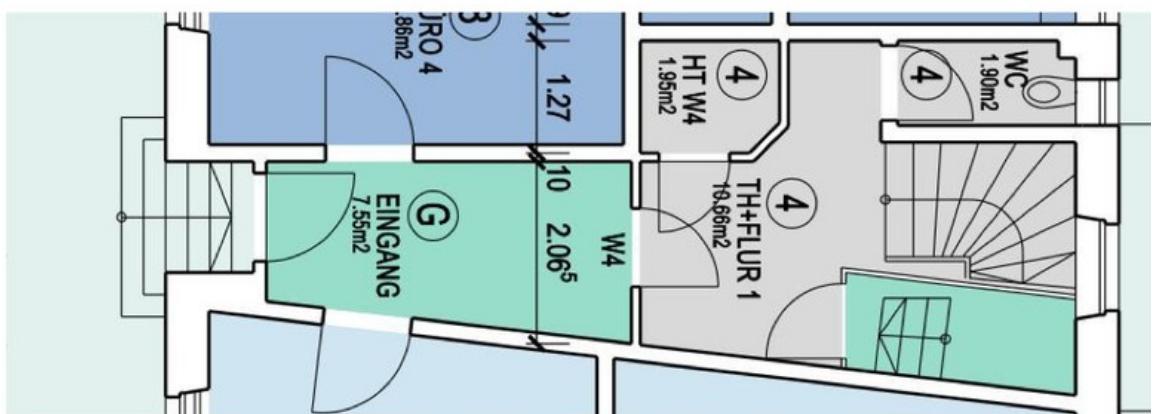
# Exposé - Galerie



eigenes Treppenhaus



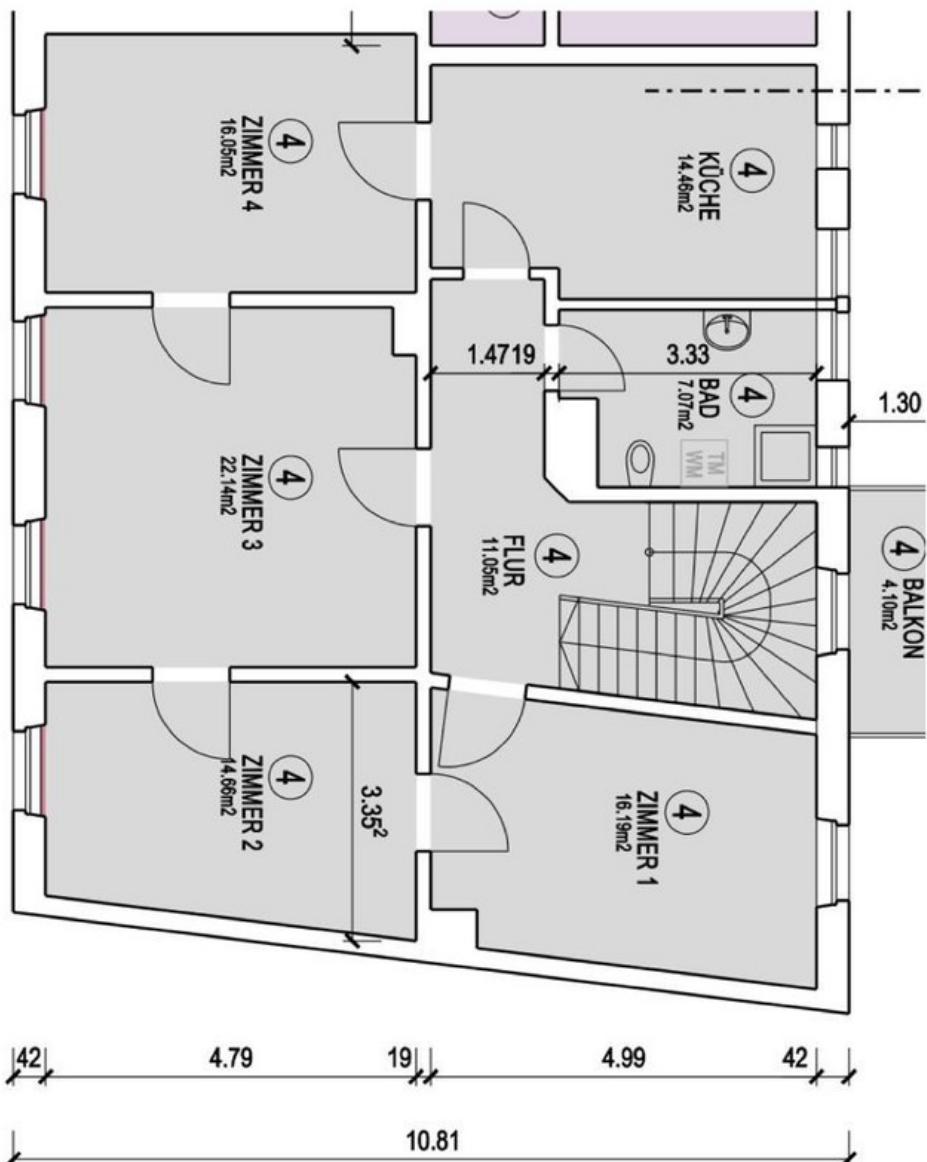
# Exposé - Grundrisse



**Erdgeschoss:** Allgemeine Bereich = grün, Wohnung = grau

## Grundriss EG

# Exposé - Grundrisse



1. Obergeschoss

Grundriss 1. OG