

# Exposé

## Maisonette in Gernsbach

### 4-Zimmer-Maisonette in Bestlage am Kelterberg



Objekt-Nr. OM-427400

#### Maisonette

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Sven Schmidt

Kelterbergstraße  
76593 Gernsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	27,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	284 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Provisionsfrei | Maisonette | ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche | Balkon & Ausblick | Garage | ruhige Premiumlage

Diese helle und großzügige 4-Zimmer-Maisonettewohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Gernsbach, am Kelterberg. Die Lage überzeugt durch Ruhe, Privatsphäre und einen schönen Ausblick über die Stadt und die umliegende Landschaft.

Die Wohnung bietet ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche und erstreckt sich über zwei Ebenen. Der Maisonette-Charakter verleiht der Wohnung eine besondere Raumwirkung und schafft eine angenehme Trennung zwischen Wohn- und Rückzugsbereichen. Großzügige Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ein offenes Wohngefühl.

Das Objekt liegt in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf Lage, Großzügigkeit und Wohnqualität legen.

ca. 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 Zimmer, davon 3 Schlafzimmer

Maisonette-Wohnung

Balkon / Terrasse mit Ausblick

ruhige Bestlage am Kelterberg

gepflegte Wohnanlage

separates Gäste-WC

Kellerraum

Garage (separat, Kaufpreis 20.000 €)

Verkauf provisionsfrei direkt vom Eigentümer

## Ausstattung

Die angegebene Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> basiert auf der originalen Wohnflächenberechnung nach DIN 283 gemäß der genehmigten Nutzungsänderung aus dem Jahr 2013 (Bestandsobjekt).

Die Wohnfläche umfasst auch den ausgebauten Spitzboden.

In der 1. Wohnebene befindet sich Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Bad, Gäste-WC. In der 2. Dachebene befinden sich 2 Zimmer und ein separates WC.

Zusätzlich stehen Neben- und Nutzflächen (u. a. Garage und Keller) zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Bei Interesse freuen wir uns über eine kurze Nachricht mit ein paar Angaben zu Ihrer Person.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Unterlagen zur Verfügung oder vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Makleranfragen unerwünscht.

## Lage

Der Kelterberg zählt zu den bevorzugten Wohnlagen von Gernsbach. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, Nähe zur historischen Altstadt und guter Anbindung an das Murgtal sowie die Region Baden-Baden/Rastatt macht diese Lage besonders attraktiv.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und der Bahnhof sind gut erreichbar. Gleichzeitig bieten die umliegenden Wälder und Wanderwege einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



offene Küche im WZ abtrennbar



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



WC

# Exposé - Galerie



Eingang



Flur



Raum im DG links

# Exposé - Galerie



Raum im DG rechts



Balkon Schlafzimmer

