

# Exposé

## Villa in Gernsbach

### Luxusvilla mit Gästehaus, 1A-Lage und Baupotenzial



Objekt-Nr. OM-436138

**Villa**

Verkauf: **3.200.000 €**

76593 Gernsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1952	Zustand	modernisiert
Grundstücksfläche	5.000,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	8
Etagen	2	Badezimmer	6
Zimmer	14,00	Garagen	2
Wohnfläche	450,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	8
Energieträger	Erdwärme	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese repräsentative Villa befindet sich auf einem parkähnlichen Grundstück von ca. 5.000 m<sup>2</sup> und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Neben der Hauptwohnfläche von ca. 340 m<sup>2</sup> verfügt die Immobilie über einen separaten Bungalow-Anbau mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, der sich ideal als Einliegerwohnung, Gästehaus oder Büro eignet. Das rund 5.000 m<sup>2</sup> große Grundstück präsentiert sich als außergewöhnliche, teils mediterrane Gartenlandschaft mit hohem Maß an Privatsphäre. Es bietet eine besondere Wohnatmosphäre, die zum Musizieren und zu Kreativität einlädt und sich perfekt für Feiern und In- und Outdoor-Feste eignet. Treten Sie in die Fußstapfen von Fabrikbesitzern, Literaten, Akademikern und Musikern. Wohnen, Wellness, Natur, Feiern, Urlaub zu Hause - das sind Merkmale dieses Objekts.

Ein besonderes Highlight sind zwei zusätzliche Bauplätze auf dem Grundstück, die weiteres Entwicklungspotenzial bieten. Für einen Tennisplatz oder ein Baumhaus gäbe es ebenfalls Potenzial. Die Immobilie eignet sich sowohl als repräsentatives Familienanwesen als auch als Investitionsobjekt. Der angebaute Bungalow ist aktuell als Ferienwohnung eingerichtet ("Riverside Bungalow" s. Airbnb).

Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und einen schönen Blick in den Garten und über das Tal. Dieser Landsitz wurde außerdem ideal an die Himmelsrichtungen ausgerichtet.

Das Anwesen hat einen zentralen Wohnbereich mit großzügigem, offen gestaltetem Wohn-Essbereich mit hohen Decken. Von hier aus bestehen direkte Zugänge zur Terrasse und zum parkähnlichen Garten und auch zum Kino/ Arbeitszimmer. Küche und Spielzimmer/ Musikzimmer schließen sich ebenfalls an. Im EG befindet sich das Entrée, Gäste-WC und etwas separiert ein Gästezimmer mit separatem Bad. Zwischen Haupthaus und Bungalow-Anbau befindet sich der Indoor-Spabereich.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Schlafzimmer, Kinderzimmer sowie Ankleidezimmer und Badezimmer. Die Raumaufteilung wurde zeitgemäß angepasst, fast alle Leitungen (Wasser und Strom) erneuert, der 2. Stock wurde vor ca. 10 Jahren erweitert und bietet viel Platz für Familien oder individuelle Wohnkonzepte. Die heutige Ferienwohnung war einst der "Kindertrakt" für drei Kinder und Nanny. Heute hat dieser eine separate Terrasse und Whirlpool.

Vorderseite: Ca. 350m<sup>2</sup> Innenhof, gepflastert und schön angelegt, (durch Landschaftsplanerin), große Doppelgarage mit 2. Ebene, rechte Seite: Rasen, Terrasse, teils überdacht, Markisen, Etagenhartriegel, im Hintergrund 2 schöne, alte Buchen und Bäume, Rhododendren, Teich, Gartenhaus, Volière, versenktes Trampolin, Kinderspielbereich.

Hinter dem Haus: Weitere Terrassen, Aussicht, Nussbaum, Gartenweg, weiterer Schuppen, Pumpenhaus, Außenpool 11 x 6m mit Riesenrutsche, Zypressen, Umkleidekabine, Außendusche, Außensauna, Außenparkplatz für Bungalow.

Der separate Anbau mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügt über einen eigenen Zugang und kann als eigenständige Wohneinheit genutzt werden. Diese eignet sich ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

## Ausstattung

- repräsentativer Wohnbereich für besonderen Lifestyle
- großzügiges Entrée mit interessantem, geschwungenem Treppenhaus
- einige wenige historische Elemente aus 1952 wurden absichtlich belassen
- Swimspa, Dampfdusche, große Badewanne, renovierte Außensauna
- kürzlich renovierter Außenpool mit XL-Rutsche. Dieser Gartenteil bietet weiteres Gestaltungspotenzial.
- offener Kamin, Erdwärmepumpe, Heizkörper sowie Wand- und Deckenheizung, Fußbodenheizung das Haus ist kuschelig warm und hat ein gutes Klima.

- neue Technik in 2006 sowie 2013, Isolation des kompletten Objekts, auch der Decke und des Kellers, neue 3fach-verglaste Fenster.
- Energieklasse A. Für ein Haus dieser Größe vergleichsweise sehr günstig im Unterhalt.
- Der Clou: Da eine kleine Durchfahrtsstraße und ein Spazierweg ans Grundstück grenzt, fällt Schneeschippen weitgehend weg.
- Insektengitter
- Mauer zur Straße, davor 4 Hühner im privaten Gehege und somit noch mehr Abstand zum öffentlichen Bereich, ergo noch mehr Privatsphäre.
- Sicherheitstechnik entsprechend polizeilicher Expertise
- zentrale Staubsaugeranlage
- Wäscheabwurf
- von Interior-Designerin ausgestattet
- kann auch mit Mobiliar übernommen werden
- Teilunterkellert (Weinkeller, Waschkeller, tiefer Keller, Apfelkeller, 2. Vorrats-/ Waschkeller)
- Sehr praktisches Haus: Parken direkt vor der Küche, ebenerdiger Eingang, zentrale Lage und doch unglaublich idyllisch, Doppelgarage mit 2. Ebene.
- Area mit schnellem Internet
- Besondere Pflanzen:

alter Etagenhartriegel und Sternmagnolie, Rhododendren, Zypressen, piemonteser Haselnuss, winterblühende Kamelie, Rosmarin, Thymian, Lorbeer, echter Jasmin, immergrüne Eichen, Riesenschneeball, Spalierobst, Zierkirsche, Duftpflanzen etc.

- Pflegeleicht angelegter Garten, Vermittlung von Gartenhilfe möglich.

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

**Sonstiges**

keine Maklerprovision bis August 2026

Energieausweis liegt vor - Klasse A

Basis: Sprengnetter-Bewertung

**Lage**

Lage Lage Lage +:

Die großzügige, ehemalige Fabrikantenvilla überzeugt durch eine repräsentative Architektur (bekannter Architekt Rambald von Steinbüchel-Rheinwall) sowie ihre einmalige Lage. Die Fabrikbesitzer haben sich damals in wenig erschlossenem Gebiet den schönsten Bauplatz am Ort gesichert. Der Blick ist unverbaubar über das Tal und auf Schloss Eberstein. Die Villa bietet sehr viel Privatsphäre, umgeben von unverbaubarer Natur, kleiner Stadtgärtnerei und Pferdekoppel gegenüber. Talseitig liegt der Fluss, aber in sicherem Abstand. Im Winter spiegelt sich unterhalb das Wasser, im Sommer ist alles grün.

Ansonsten liegt die Villa fußläufig zum Bahnhof (Schnellbahnanschluss Karlsruhe etc.), zu Schulen, Supermärkten, Kino, Post etc. und dennoch sehr ruhig.

Besonders attraktiv sind zwei zusätzliche Bauplätze, einer an jedem Ende, die von der Villa getrennt sind und seltenes Entwicklungspotenzial in dieser Lage bieten – beispielsweise für

zusätzliche Wohngebäude oder als langfristige Wertanlage. Eine andere Aufteilung der Grundstücke wäre ebenfalls denkbar bzw. zu entwickeln. Immobilien dieser Größenordnung und mit vergleichbarem Entwicklungspotenzial sind in dieser Lage so gut wie nie verfügbar.

Für dieses Objekt besteht kein sehr festgelegter Bebauungsplan (Mischgebiet).

Ein Katzensprung nach Baden-Baden oder Karlsruhe und praktischer, günstiger und sicherer.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	42,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A

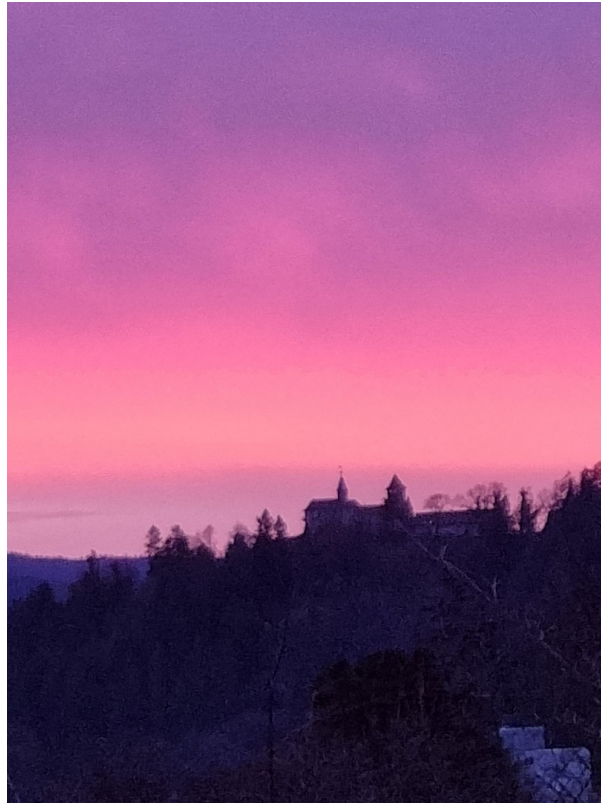


## Exposé - Galerie



Ansicht

# Exposé - Galerie



Blick vom Wohn- und Esszimmer



offener Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus unten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus oben

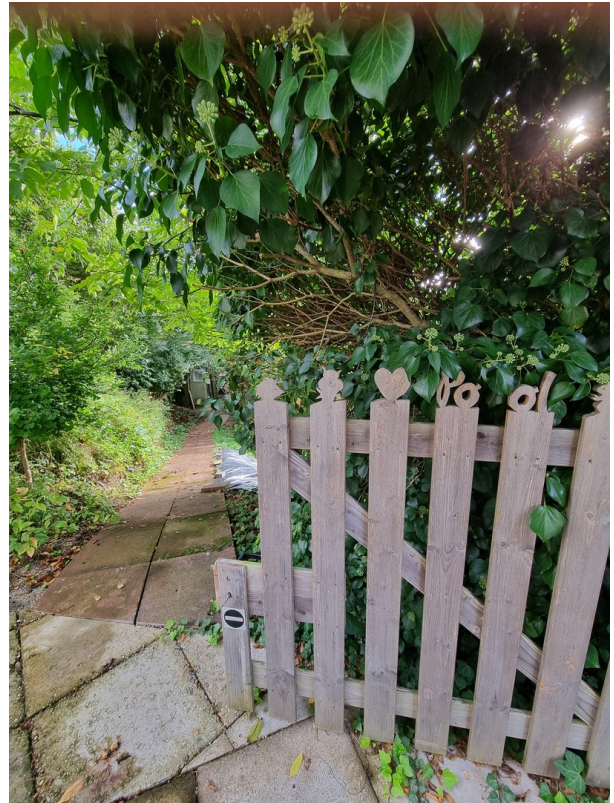


Blick vom Spiel- / Musikzimmer

# Exposé - Galerie



Swimspa



Gartenweg zum Pool



Überdachter Sitzplatz am Pool

# Exposé - Galerie



Saunahäuschen



Mediterrane Pflanzen

# Exposé - Galerie



Blick vom Esszimmer



Blick vom OG

# Exposé - Galerie



Solitärbäume



Terrasse Gästeappartement

VON PRIVAT

AUSSENPOOL  
INDOOR-SWIMSPA  
WHIRLPOOL  
SAUNA

MEDITERRAN

**FABRIKANTENVILLA**  
BJ 1952  
**ZU VERKAUFEN**

Vereinbaren Sie einen Termin mit den Besitzern -  
ab August mit einem Maklerbüro

classyhomeconsulting@gmail.com

**3200000€**

**76593 GERNSBACH**

- 5000 M2 UND FAST  
KEIN SCHNEESCHIPPEN

RIESIG UND  
KOSTENGÜNSTIG  
ENERGIEKLASSE A

WIRD VERKAUFT  
MIT 2 BAUPLÄTZEN

VILLA (CA 340 M2)  
+ BUNGALOW (110 M2)  
(AKTUELL AIRBNB)  
+ KELLER  
+ GARAGEN

**ARCHITEKTENVILLA**  
2006 UND 2016 RENOVIERT  
WÄSCHEABWURF, ERDWÄRME, ZENTRALE  
STAUBSAUGERANLAGE... & MEHR

**4,9** Jahre Garantie  
Globe-Foreest

AIRBNB DE // RIVERSIDE-  
BUNGALOW- IN GERNSBACH

BESITZERIN:

Institut für Interior Design | ABSOLVENTIN

Lifestyle +

# Exposé - Galerie

**SCHÖNER BAUMBESTAND**

**KINO**

SPASS HABEN,  
TISCHTENNIS,  
VERSENKTES  
TRAMPOLIN,  
SELBST FÜR EINEN  
TENNISPLATZ  
WARE PLATZ

**IDYLLISCHE BESTLAGE**

FRIEDLICH UND KÜNSTLERISCH  
LUXURIÖS UND GEMÜTLICH  
FESTE FEIERN, WOHLFÜHLEN,  
VORZÜGE EINER KLEINSTADT,  
20 MIN. NACH BADEN-BADEN

**2 GARAGEN UND  
PARKPLÄTZE IM HOF**

**EINMALIGE GELEGENHEIT**

PERFEKT FÜR 1 ODER 2 FAMILIEN  
UND/ ODER INVESTOREN  
KEINE NACHBARN UND DOCH  
ZENTRAL  
VOGELGEZWITSCHER • GUTE LUFT  
GUTE ATMOSPHERE, HELL, SICHER  
VORTEILE DES LANDELEBENS  
OHNE DIE NACHTEILE  
SCHNELLBAHN, SUPERMÄRKTE,  
SCHULEN FUSSLÄUFIG  
HISTORISCH BEDEUTSAM

**BESTLAGE**

SPEKTAKULÄRER BLICK  
UNVERBAUBAR  
HÖCHSTE WOHNANSPRÜCHE

Treten Sie in die Fußstapfen der Fabrikbesitzer,  
berühmter Schriftsteller, Akademiker und Musikfreunde

Nature



3 Grundstücke