

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Gernsbach

### Mehrfamilienhaus im Herzen von Gernsbach



Objekt-Nr. OM-470589

### Mehrfamilienhaus

Verkauf: **350.000 €**

Ansprechpartner:  
CQP

76593 Gernsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1870	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Gesamtfläche	220,00 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	220,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung
Preis pro m <sup>2</sup>	1.590,00 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses denkmalgeschützte Mehrfamilienhaus befindet sich im Herzen

der Altstadt von Gernsbach. Die drei Einheiten müssen komplett renoviert werden. Fenster sind teilweise in Ordnung und im Jahr 2013 wurde das Dach komplett neu gemacht. 2019 wurde der Eingang gefliest, diverse Arbeiten in den Wohnungen und Bädern wobei eine Überarbeitung sehr zu empfehlen ist. Aktuell nicht bezugsfähig.

Die Wohnungen sind wie folgt aufgeteilt: Im EG eine 1

Zimmer Whg. mit 48<sup>2</sup>, eine 2 Zimmer Whg. mit 58m<sup>2</sup> und

eine 4 Zimmer Whg. mit 114m<sup>2</sup>. Für jede Renovierungsmaßnahme können Sie mit höheren Abschreibungen rechnen durch die

Sonder-Afa für Baudenkmäler.

Energieangaben: kein Energieausweis wg. Denkmalschutz

Da sich das Objekt im Sanierungsgebiet 2 in Gernsbach befindet, erhalten Sie einen Förderzuschuss von 75.000 Euro zusätzlich können Sie über die BaFa mit energetischen Zuschüssen rechnen und es liegt aktuell ein Angebot vor eines GU's der spezialisiert auf Denkmal ist und die Sanierung mit ca. 180.000 Euro angesetzt hat. Angebot liegt vor.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

In Herzen der malerischen Altstadt befindet sich diese

Immobilie.

Gernsbach - auch die Perle des Murgtals genannt - verfügt

mit Ortsteilen über ca. 15.000 Einwohner. Die malerische

Altstadt und die alten Fachwerkhäuser machen Gernsbach zu

einem attraktiven Kurort für Urlauber und Einheimische.

Über die B462 finden Sie schnell Anschluss an die A5

Richtung Frankfurt oder Basel. Einmal über den Berg,

befindet sich die weltbekannte Kurstadt Baden-Baden.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

