

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Gernsbach

### Schöne 1,5-Zimmer Wohnung in zentraler Lage



Objekt-Nr. OM-471008

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **530 € + NK**

76593 Gernsbach  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1855	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	1,50	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	130 €	Heizung	Etagenheizung
Mietsicherheit	1.550 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle, sanierte, topisolierte Dachgeschosswohnung mit modernem und gemütlichem Charme.

Die Wohnung ist mit hochwertigen Eichentüren und -parkett ausgestattet, das dem Raum eine natürliche Wärme und Eleganz verleiht. Der Boden reflektiert das Tageslicht und verstärkt die Helligkeit des gesamten Raumes. Die Dachschrägen und Holzbalken verleihen der Wohnung ihren besonderen Charme.

Ein besonderes Highlight ist das Balkonfenster im Wohnbereich, das nicht nur für viel Licht sorgt, sondern auch den Zugang zu einem kleinen, aber feinen Balkon bietet. Hier kannst du die frische Luft genießen und den Blick über die Dächer der Stadt schweifen lassen.

Insgesamt strahlt die Wohnung eine perfekte Mischung aus modernem Komfort und behaglicher Wohnlichkeit aus, ideal für Singles.

## Ausstattung

Die Wohnung hat massive Eichentüren und -Parkett, sowie helle Fliesen, ein Balkonfenster und eine Einbauküche. Das Dach wurde von innen und aussen topisoliert und neu gedeckt. Die Wohnung wurde 2025 fertiggestellt.

Die Wohnung hat eine eigene Gasetagenheizung.

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Immobilie befindet sich zentral in Gernsbach. Sie können Busse und Bahnen, sowie alle Supermärkte, Cafes und Restaurants, sowie Bäckereien und Ärzte in weniger als 10 Minuten fußläufig erreichen. Bus- und Bahnverbindungen bringen Sie schnell Richtung Karlsruhe, Baden-Baden oder Richtung Freudenstadt in den Nordschwarzwald. Neben dem Wohnhaus befindet sich der Katz'sche Garten, ein öffentlicher Barockpark Eine Buchhandlung, eine Bibliothek, sind gut zu Fuß erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Wohnen



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Wohnen



Schlafzimmer

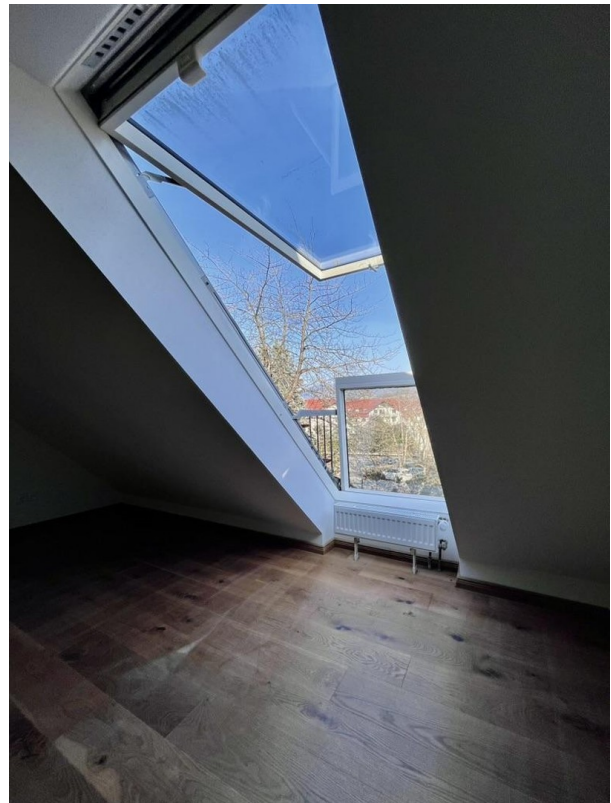
# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnen



Aussicht

# Exposé - Grundrisse

