

Traumhaftes Domizil 5 Zimmern, Doppelgarage und Schwimmbad unter Palmen in Gernsbach

Objekt: 1043 • 76593 Gernsbach
739.000,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	1043
Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	76593
Ort	Gernsbach
Wohnfläche	ca. 145 m ²
Nutzfläche	ca. 48 m ²
Zimmer (ohne Küche und Bad)	5
davon Schlafräume	2
Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 688 m ²
Befeuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Wärmepumpe
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	3 Freiplätze 2 Garagen
Terrasse EG	Ja
Unterkellert	Ja
Baujahr	2015
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	39,5 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	10.08.2035
Baujahr lt. Energieausweis	2015
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Energieeffizienzklasse	A
Kaufpreis	739.000,00 €

Außen-Provision

Die Provision beträgt 3,57 % inklusive
Mehrwertsteuer vom vertraglichen Kaufpreis.

Beschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus aus dem Jahr 2015 begeistert durch seine gelungene Kombination aus zeitgemäßer Architektur, durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung. Auf zwei Ebenen bietet die Immobilie ein Wohnkonzept, das sowohl Komfort als auch Flexibilität vereint. Die effiziente Wärmepumpe unterstreicht den nachhaltigen Anspruch und sorgt für ein angenehmes Wohnklima.

Bereits im Erdgeschoss zeigt sich die Vielseitigkeit des Hauses: Eine großzügige Doppelgarage mit direktem Zugang ins Haus bietet nicht nur Komfort, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Ergänzt wird diese Ebene durch zwei helle, flexibel nutzbare Räume – ideal als Gästezimmer, Homeoffice oder Hobbybereich – sowie ein modernes Duschbad. Besonders attraktiv ist die Möglichkeit, mit geringem Aufwand eine separate Einliegerwohnung zu realisieren.

Das Obergeschoss bildet das Herzstück des Hauses: Ein weitläufiger, lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit offener Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und geht nahtlos in die sonnige Terrasse über. Von hier aus genießen Sie den direkten Zugang zum Pool – perfekt für entspannte Stunden im Freien. Ein weiteres Zimmer eignet sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer.

Abgerundet wird das Raumangebot durch eine stilvolle Master-Suite mit großzügigem Schlafbereich, separater Ankleide und einem hochwertig ausgestatteten Badezimmer, das sowohl mit Badewanne als auch mit Dusche höchsten Wohnkomfort bietet.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Bauweise, flexible Nutzungsmöglichkeiten und ein Wohnambiente, das keine Wünsche offenlässt.

Lage

Die Wohnlage befindet sich in einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet am Rand der Kernstadt von Gernsbach. Umgeben von gepflegter Bebauung und viel Grün bietet die Umgebung eine angenehme Mischung aus naturnahem Wohnen und guter Erreichbarkeit zentraler Einrichtungen.

Eine Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten, etwa 3–5 Minuten, erreichbar und gewährleistet eine gute Anbindung innerhalb des Murgtals sowie in Richtung Rastatt und Karlsruhe. Der nächstgelegene Bahnhof an der Murgtalbahn liegt rund 10–15 Gehminuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen nach Karlsruhe sowie in den Schwarzwald.

Kindergärten und eine Grundschule befinden sich in der näheren Umgebung und sind in etwa 5–10 Minuten fußläufig erreichbar. Weiterführende Schulen sind ebenfalls gut angebunden und können bequem mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad erreicht werden.

Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen, Fachärzte sowie Apotheken im Stadtzentrum sichergestellt, die in rund 5 Minuten mit dem Auto oder etwa 10–15 Minuten zu Fuß erreichbar sind. Ergänzend stehen in den umliegenden Städten weiterführende medizinische Einrichtungen und Kliniken zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind ebenfalls in kurzer Distanz vorhanden: Ein Supermarkt ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Bäckereien und Metzgereien, die eine gute Nahversorgung gewährleisten.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre ruhige Wohnqualität in Verbindung mit einer soliden Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens.

Ausstattung Beschreibung

Das repräsentative Gebäude wurde erst im Jahr 2015 errichtet und mit einem versetzten Pultdach aufgeschlagen. Üppige Fensterflächen versorgen das Haus mit herrlich viel Licht für Wohlbefinden. Auf aktuellem niedrigen Energieniveau wird die Immobilie durch eine Dimplex-Wärmepumpe beheizt. Anthrazitfarbene Fenster, eine Schiebetüre und Haustüre verleihen Eleganz und unterstreichen die klaren Linien innerhalb des Gebäudes.

Die Fußböden in der Wohnung wurden ruhig, mit einheitlichen Vinylbelägen in einem warmen Holzton gestaltet.

Das Badezimmer verfügt über eine frei stehende Badewanne, eine barrierefreie Duschkabine, sowie einen Waschtisch mit zwei formschönen Waschbecken.

Die elegante, in den Wohnraum eingefügte Küche verfügt über eine Kochinsel sowie hochwertige Elektrogeräte.

Die maximale Internetgeschwindigkeit am Standort beträgt 1000 MBit/s. (Quelle: check24.de)

Sonstige Angaben

Gernsbach (76593) ist eine Stadt im Landkreis Rastatt in Baden-Württemberg mit rund 14.400 Einwohnern und bildet gemeinsam mit Gaggenau ein Mittelzentrum der Region Karlsruhe. Geografisch liegt sie malerisch im Murgtal am Rand des nördlichen Schwarzwaldes, eingebettet zwischen bewaldeten Höhenzügen und durchzogen vom Fluss Murg, wodurch sich ein besonders reizvolles Landschaftsbild ergibt.

Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur. Neben mehreren Kindergärten, Grund- und weiterführenden Schulen sowie einer Musikschule und Volkshochschule ist auch die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken gewährleistet. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungsangebote decken den täglichen Bedarf umfassend ab.

Verkehrstechnisch ist Gernsbach gut angebunden: Die Stadt liegt an der Murgtalbahn (Stadtbahnlinien S8/S81) mit direkter Verbindung nach Karlsruhe und Freudenstadt. Über die Bundesstraße B462 besteht eine schnelle Anbindung an das Rheintal und die Autobahn A5, die in etwa 15–20 Minuten erreichbar ist.

Wirtschaftlich ist Gernsbach traditionell durch die Papierindustrie geprägt, daneben sind zahlreiche mittelständische Betriebe aus Handwerk, Handel und Dienstleistung ansässig.

Die Freizeitmöglichkeiten sind vielfältig: Wander- und Radwege im Schwarzwald, Naturparks, der Katz'sche Garten sowie zahlreiche Sportangebote bieten hohen Erholungswert. Als Luftkurort mit historischer Altstadt verfügt Gernsbach zudem über ein attraktives Kulturprogramm mit Festen, Märkten und Veranstaltungen.

Ein aktives Vereinsleben mit Sport-, Musik- und Kulturvereinen prägt das gesellschaftliche Miteinander und trägt wesentlich zur hohen Lebensqualität der Stadt bei.

Impressionen



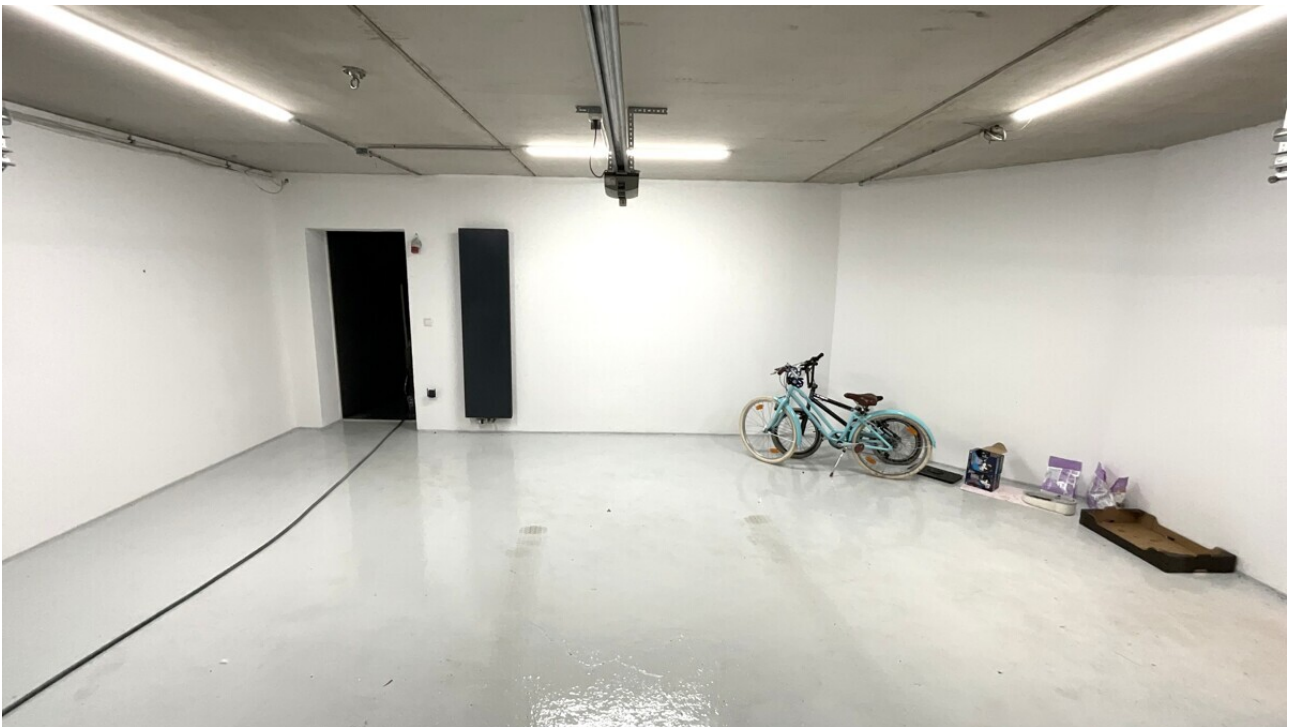
Außenansicht



Badezimmer



Badezimmer



Garage



Gartenszene



Schlafen



Südbalkon



Terrasse östlich

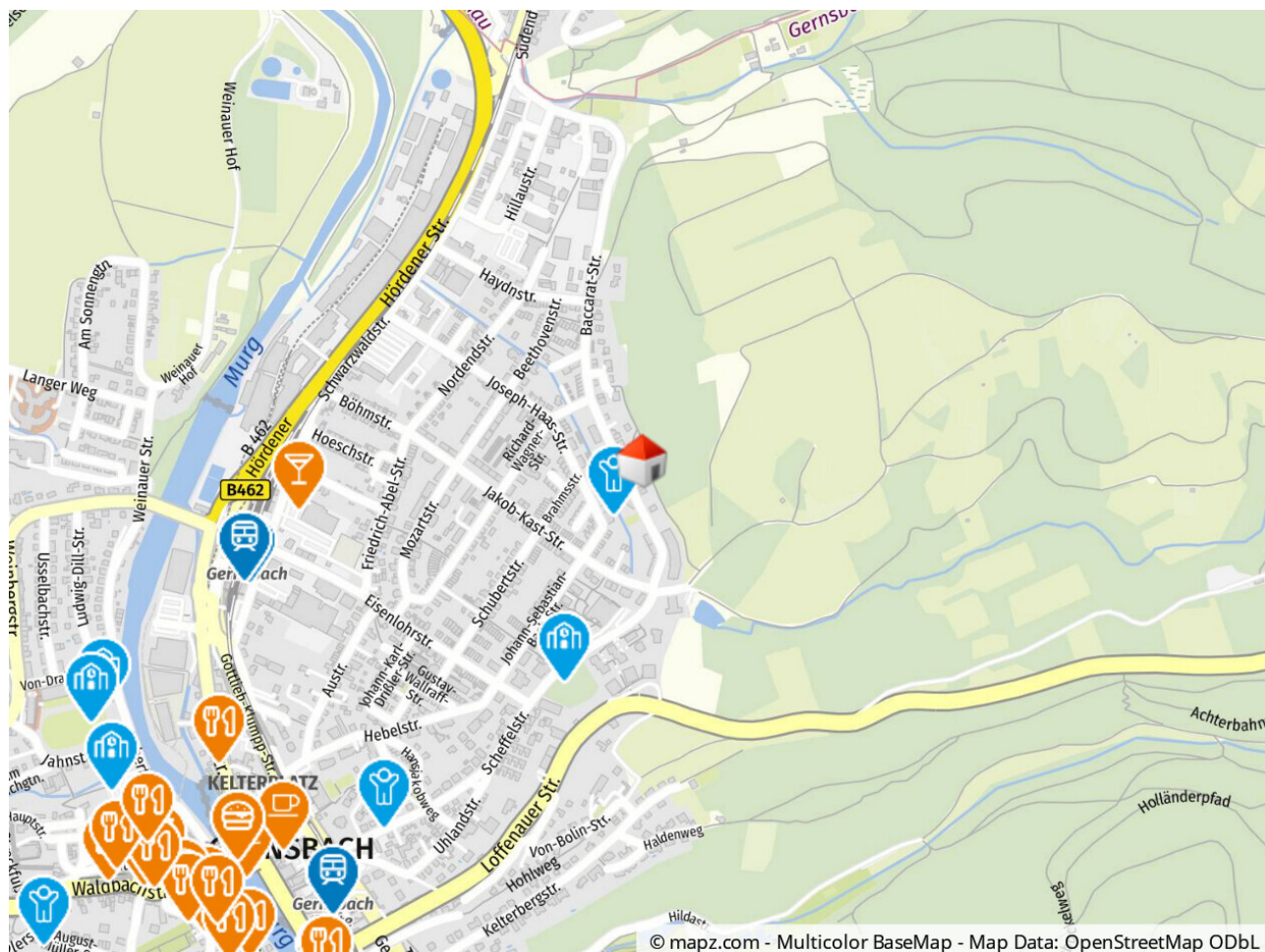


Terrasse westlich



Wohnen

Lageplan



Geolyzer Kartenausschnitt

Ihr Ansprechpartner

Herr Volker Erfle
Enzel Immobilien e.K.
Fräuleinstr. 4
74321 Bietigheim-Bissingen

Fax: +49 7142 41020
Mobil: +49 170 5652101

E-Mail: v.erfle@enzel-immo.de
Web: www.enzel-immo.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.