

Dreifamilienhaus in zentraler Lage mit Potenzial zur Wertsteigerung durch Modernisierung



Objektyp	Wohnen
Objektart	Mehrfamilienhaus
PLZ / Ort	76332 Bad Herrenalb
Straße / Nr.	Gernsbacherstraße 24
Bundesland	Baden-Württemberg
Lage	<p>Die Immobilie befindet sich in zentraler Lage der Kurstadt Bad Herrenalb im Nordschwarzwald (Landkreis Calw), direkt an der Gernsbacher Straße, einer der Hauptverkehrsadern im südlichen Ortsbereich, in unmittelbarer Nachbarschaft zu zahlreichen Wohn- und Geschäftshäusern. Das zeichnet die Lage aus: -unmittelbare Nähe zur Ortsmitte -Freibad Bad Herrenalb fußläufig erreichbar (ca. 500 m) -Bahnhof Bad Herrenalb in ca. 10 Gehminuten erreichbar, mit direkter Stadtbahnanbindung (Linie S1) nach Karlsruhe -Bushaltestelle „Gernsbacher Straße“ unmittelbar vor der Tür (Linien 117, 244, X44, verbindet Bad Herrenalb mit Baden-Baden und Bühl) - Anbindung an die Autobahn A5 über die Ausfahrt Ettlingen/Bad Herrenalb sowie an die A8 über die Ausfahrt Pforzheim-West Die Lage eignet sich ideal für Käufer, die zentrales, fußläufig erschlossenes Wohnen mit dem Erholungswert verbinden möchten: -Karlsruhe: ca. 25 km -Pforzheim: ca. 25 km -Baden-Baden: ca. 25 km -Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden: ca. 30 Minuten Fahrzeit</p>
Verkaufspreis	240.000 Euro
Fläche	259 qm

Anzahl Wohneinheiten	2
Gebäude	1
Zimmer	6
Stellplätze/Garagen	
Baujahr/Sanierung	
Vers. Energie	
Energieausweis	nicht vorhanden
Energieeffizienzklasse	
Miteigentumsanteil	
Flächen-Details	Wohnfläche 140m ²
Geschosszahl	3
Miete	aktuell vermietet: ja Mieteinnahmen p.a.: 12.000 Euro
Objektbeschreibung	Es handelt sich um ein dreigeschossiges Wohnhaus, direkt an der Gernsbacher Straße im Zentrum von Bad Herrenalb gelegen. Das Gebäude ist mit einer Schieferfassade an den Obergeschossen sowie einer Dachgaube mit Holzverschalung ausgestattet. Die beiden oberen Einheiten sind aktuell vermietet, die untere Einheit ist leerstehend und renovierungsbedürftig. Die in den beiden oberen Stockwerken jeweils befindlichen 3-Zimmer-Wohnungen sind zu je 500 € Netto Kaltmiete vermietet und bieten zusammen ca. 140 m ² Wohnfläche.
Zustand	
Ausstattung	-Dreigeschossiges Gebäude -Fassade Obergeschosse: Schieferschindel-Verkleidung
Sonstiges	Weitere Unterlagen auf Anfrage. Hinweis / Gewährleistungsausschluss: Alle Angaben in diesem Exposé wurden mit größter Sorgfalt zusammengestellt und beruhen auf Informationen, die uns vom Eigentümer bzw. Dritten zur Verfügung gestellt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben kann daher nicht übernommen werden. Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Maßgeblich sind ausschließlich die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.
Provision	4,76% Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Ihr Ansprechpartner

Elias Steinhauser
Dinsob Consulting GmbH
Bichlmannstraße 8
84174 Eching

Telefon: +49 (0) 8709 - 94990 - 70
Telefax: +49 (0) 8709 - 94990 - 89
Mail: info@dinsob.de
Web: www.dinsob.de