

Immo-ID: 110068  
Anbieter-Objekt-ID: 105785

## Wohnungsangebot- Ein Kauf- Zwei Wohneinheiten!



Preis/Kauf:  
218.000,00 €

Wohnfläche:  
185 m<sup>2</sup>

Anzahl Zimmer:  
6

Courtage/Kaution:  
Courtage 3,57 % inkl. MwSt.

Anbieter:  
Volksbank pur Immobilien GmbH & Co.  
KG  
Frau Madleine Göppert  
Karl-Friedrich-Straße 22  
76133 Karlsruhe  
Telefon: 0721 98749-16  
Telefax: 0721 98749-19  
anfragen@vbpur-immobilien.de  
www.vbpur-immobilien.de

Ort:  
76596 Forbach / Gausbach

Beschreibung:  
Zwei Wohneinheiten - gut geschnittene Grundrisse - ruhige Lage - vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Es gibt viele Gründe, sich diesen Klassiker nicht entgehen zu lassen!

Heute darf ich Ihnen zwei übereinander liegende 3-Zimmer-Wohnungen mit großzügigen von 85 m<sup>2</sup> und 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche vorstellen.

Sie befinden sich im 1. Obergeschoss sowie Dachgeschoss eines Drei-Familienhauses in Forbach-Gausbach. Die Wohneinheiten sind geräumig und offen geschnitten und verfügen jeweils über einen Sonnenbalkon, helle Räume, eine Einbauküche sowie jeweils eine Einzelgarage. Und das Allerbeste: es ist alles bereits im Kaufpreis enthalten!

Eine der Wohnungen befindet sich aktuell noch im vermieteten Zustand, die andere Einheit ist bereits leerstehend. Die Wohnungen eignen sich daher hervorragend sowohl zur Eigennutzung als auch zur nachhaltigen Kapitalanlage.

Fühlen Sie sich angesprochen?  
Nutzen Sie Ihre Chance und sichern Sie sich direkt zwei Wohneinheiten!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110068

Anbieter-Objekt-ID: 105785



**Lage:**

Diese Wohnungen befinden sich in einem Drei-Parteienhaus in guter Lage von Forbach-Gausbach.

Gausbach, ein idyllischer Ortsteil von Forbach im Schwarzwald, besticht durch seine ruhige und naturnahe Lage.

Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus Natur und Urbanität, was diese Adresse attraktiv macht.

Dank der guten Verkehrsanbindung über die nahegelegene S-Bahn-Station in Forbach ist Gausbach ideal für Pendler und Naturliebhaber gleichermaßen.

**Ausstattung:**

Diese zwei Eigentumswohnungen präsentieren sich in einem guten Zustand und bietet zugleich Raum für individuelle Wohnideen. Hier sind einige Details im Überblick:

- zwei Drei-Zimmer-Eigentumswohnungen
- Baujahr ca. 1975
- Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> sowie ca. 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- jeweils 2 Schlafzimmer in jeder Wohneinheit
- Beide Einheiten verfügen über ein Tageslicht-Badezimmer
- Beide Wohnungen wurden mit einer Einbauküche ausgestattet
- Balkon
- Zu jeder Wohneinheit gehört ein Garagenstellplatz
- Die Wohneinheit im Dachgeschoss ist aktuell noch vermietet
- Die Wohneinheit im 1.Obergeschoss ist leerstehend



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110068

Anbieter-Objekt-ID: 105785



Sonstiges:

Textvorschlag 1:

Wir laden Sie herzlich ein, Ihre Ideen und Fragen bei einer persönlichen Begehung mit uns zu besprechen!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

Textvorschlag 2:

Hat dieses Haus Ihr Interesse geweckt? Dann rufen Sie noch heute an und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Sie!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

Textvorschlag 3:

Möchten Sie Ihre eigenen Ideen und Eindrücke zu diesem Haus sammeln? Dann vereinbaren Sie jetzt Ihren privaten Kennenlern-Termin!

Ihr Team der Volksbank pur Immobilien

...oder ähnliches...

Energiedaten (Forts.):

Energieausweises: Bedarf

Endenergiebedarf: 230.00

Wert inkl. Warmwasser: Ja

Befeuerungsart: Öl

Baujahr: 1953

Energiepass Wertklasse: D

Energiepass Wärmewert: 123 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energiepass Stromwert: 134 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Baujahr: 1965

Heizungsart: Fernwärme

Befeuerungsart:



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 110068

Anbieter-Objekt-ID: 105785



Energiedaten (Forts.):

Fernwärme  
Energiepass Wertklasse: D  
Energiepass Wärmewert: 123000000.00  
Energiepass Stromwert: 134000000.00  
Energiewert inkl. Warmwasser: Nein  
Energiepass Kennwert: 179.77  
Energieausweistyp: 3  
Zustand des Objekts: Neuwertig

Angaben soweit vorliegend, bzw. verfügbar.



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110068  
 Anbieter-Objekt-ID: 105785



Tarngeschoos



Kaisergericht



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
 Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
 Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
 Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
 creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
 Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de



Immo-ID: 110068

Anbieter-Objekt-ID: 105785



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de

Immo-ID: 110068

Anbieter-Objekt-ID: 105785



**Unabhängige & Transparente Beratung für Sie:**  
Über 300 Banken im Vergleich

Sie benötigen eine Baufinanzierung oder eine Anschlussfinanzierung?  
Wir bieten Ihnen Forward Darlehen, Ratenkredite und Baufinanzierung.  
Kontaktieren Sie uns für ein Gespräch vor Ort.



**Ihr Baufinanzierungs-Spezialist vor Ort**  
creditweb Karlsruhe • Kriegsstraße 240 • 76135 Karlsruhe  
Tel.: 0721 499 75 68 10 • karlsruhe@creditweb.de