

Achern

Großzügiges EFH – ideal für Familien & Mehrgenerationen

CODICE OGGETTO: 25191115

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP

VON POLL
IMMOBILIEN

PREZZO D'ACQUISTO: 559.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 214 m² • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 322 m²

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191115	Prezzo d'acquisto	559.000 EUR
Superficie netta	ca. 214 m ²	Casa	Casa unifamiliare
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	7	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	5	Superficie lorda	ca. 136 m ²
Bagni	2	Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Cucina componibile
Anno di costruzione	1999		

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.01.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	73.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1999

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà



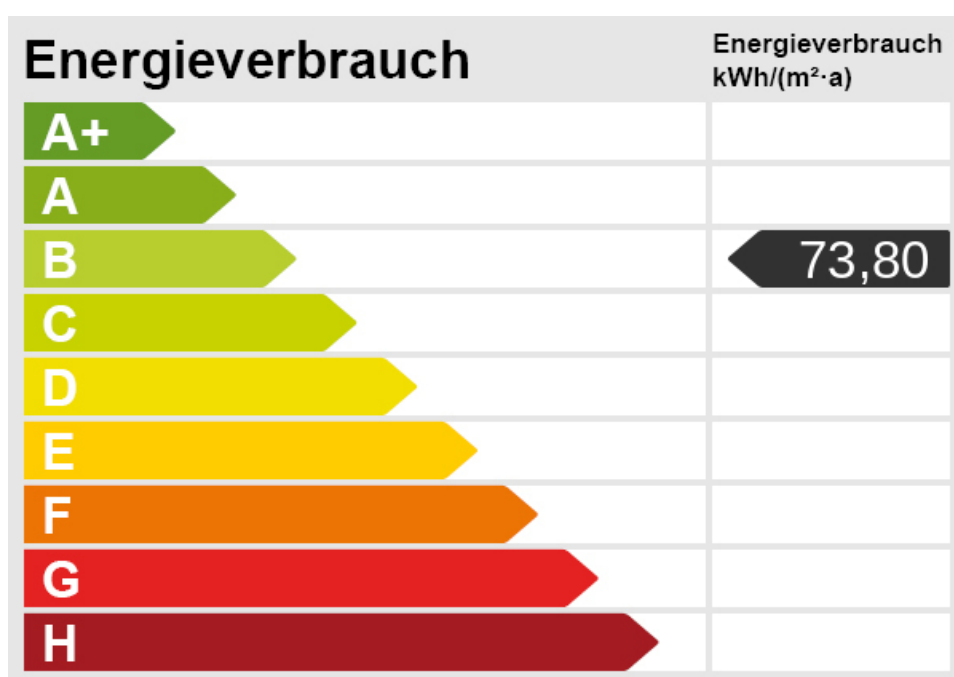
CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

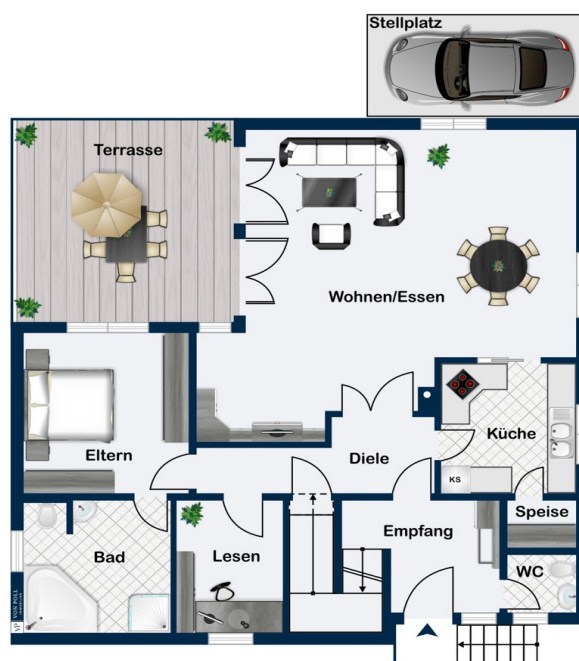
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

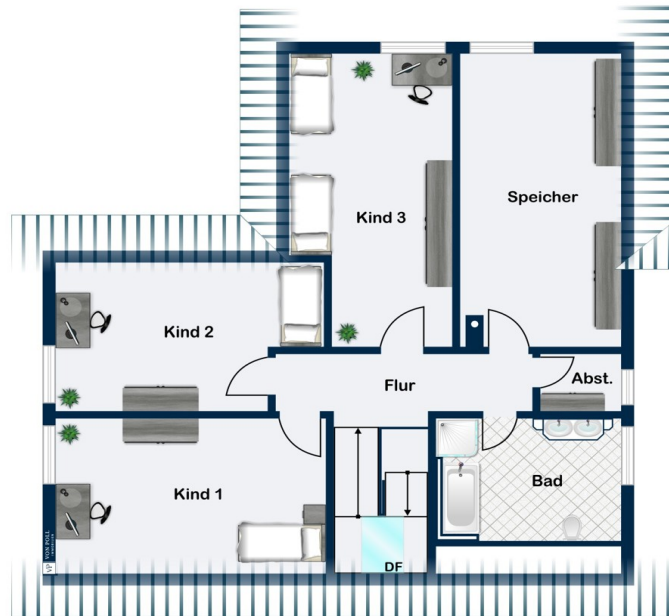
T.: +49 (0)7841 - 83 10 83 0

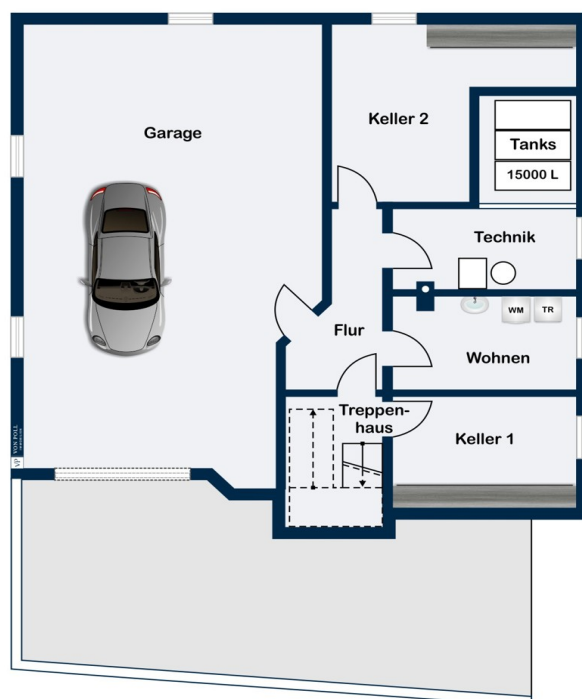
www.von-poll.com

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

Una prima impressione

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 bietet mit ca. 214 m² Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Materialien den perfekten Ort für Ihre Familie.

Schon der helle und großzügige Eingangsbereich heißt Sie herzlich willkommen. Direkt angrenzend befindet sich ein praktisches Gäste-WC, bevor Sie in den offenen Wohn- und Essbereich gelangen – das Herzstück des Hauses. Große Fenster sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente, während der hochwertige Parkettboden dem Raum eine elegante Note verleiht. Der Holzofen schafft eine gemütliche Atmosphäre, und durch die Terrassentür treten Sie direkt ins Freie – ideal für entspannte Stunden auf der Terrasse. Für höchsten Wohnkomfort ist das gesamte Erdgeschoss mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die angrenzende, 2021 modernisierte Einbauküche überzeugt mit stilvollem Design. Eine separate Speisekammer bietet zusätzlichen Stauraum. Ein weiteres Zimmer auf dieser Etage kann flexibel als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden. Am Ende des Flurs erwartet Sie das komfortable Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zum Tageslichtbad, das mit einer bodengleichen Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist.

Besonders praktisch ist der voll unterkellerte Bereich des Hauses, der mit ca. 125 m² Nutzfläche reichlich Stauraum und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier befindet sich auch die Heiztechnik: Das Haus wird durch eine Ölheizung aus dem Baujahr 1999 beheizt, während eine Solaranlage die Warmwasserversorgung unterstützt. Die 4.500-Liter-Öltanks sind in einem separaten Raum untergebracht.

Im Obergeschoss stehen drei großzügige Kinderzimmer, ein geräumiges Arbeitszimmer sowie ein weiteres Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne zur Verfügung. Diese Etage wurde so konzipiert, dass sie sich bei Bedarf als separate Wohneinheit nutzen lässt – eine ideale Lösung für Mehrgenerationenwohnen oder eine Einliegerwohnung.

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

Tutto sulla posizione

Önsbach ist ein familienfreundlicher Stadtteil von Achern im Ortenaukreis und bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur. Umgeben von einer schönen Landschaft am Rande des Schwarzwalds, genießen Familien hier eine hohe Lebensqualität mit viel Raum für Natur und Gemeinschaft.

Der Ort verfügt über einen Kindergarten und eine Grundschule, weiterführende Schulen sind in Achern gut erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf gibt es im benachbarten Renchen, während Achern eine größere Auswahl an Supermärkten, Fachgeschäften, Ärzten und Apotheken bietet.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Durch die B3 gelangt man schnell nach Achern und Offenburg, und die nahegelegene Autobahn A5 sorgt für eine gute Anbindung in Richtung Karlsruhe und Freiburg. Zudem gibt es sowohl in Achern als auch in Renchen einen Bahnhof, sodass auch der öffentliche Nahverkehr gut ausgebaut ist.

Für Freizeitaktivitäten gibt es zahlreiche Möglichkeiten: Ein örtlicher Sportverein bietet ein vielseitiges Angebot für alle Altersgruppen, und die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zum Entspannen im Grünen ein.

Önsbach bietet alles, was Familien für ein angenehmes und entspanntes Leben brauchen – eine gute Infrastruktur, eine starke Gemeinschaft und eine Umgebung, in der Kinder sicher aufwachsen können.

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.1.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODICE OGGETTO: 25191115 - 77855 Achern

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com