Achern

# Großzügiges EFH – ideal für Familien & Mehrgenerationen

***Número de propiedad: 25191115***

**PRECIO DE COMPRA:** 559.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 214 m² • **HABITACIONES:** 7 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 322 m²

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25191115 |
| Superficie habitable | ca. 214 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 7 |
| Dormitorios | 5 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1999 |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 559.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Espacio utilizable | ca. 136 m² |
| Características | Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada |

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Aceite |
| Certificado energético válido hasta | 19.01.2033 |
| Fuente de energía | Aceite |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final | 73.80 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | B |
| Año de construcción según el certificado energético | 1999 |

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

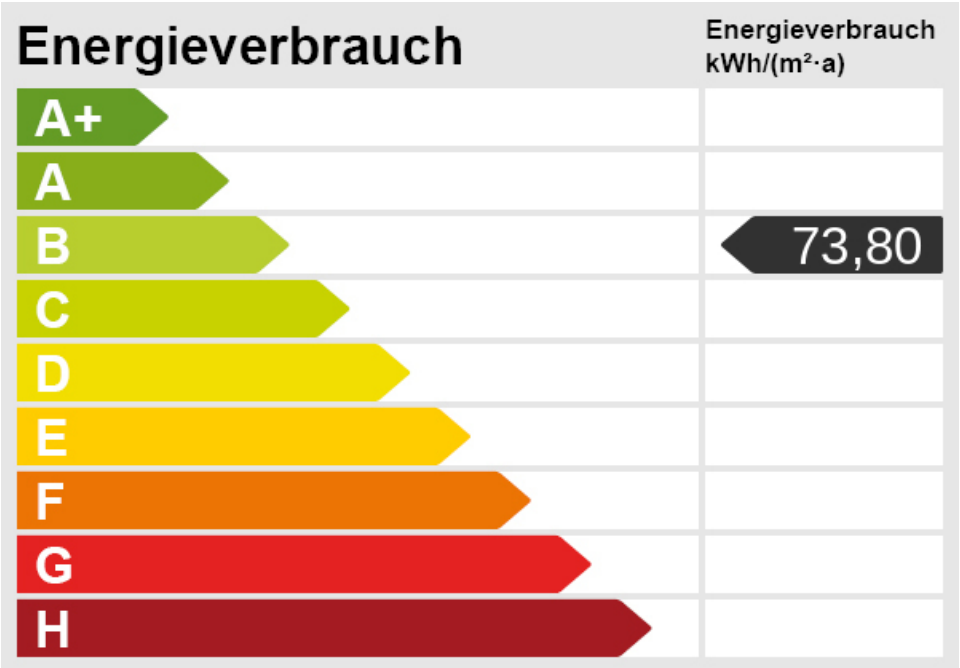
# La propiedad

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# La propiedad



**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

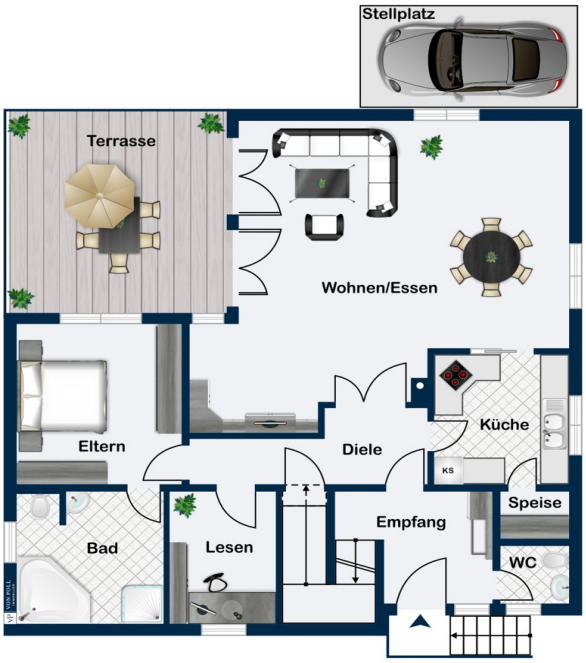
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

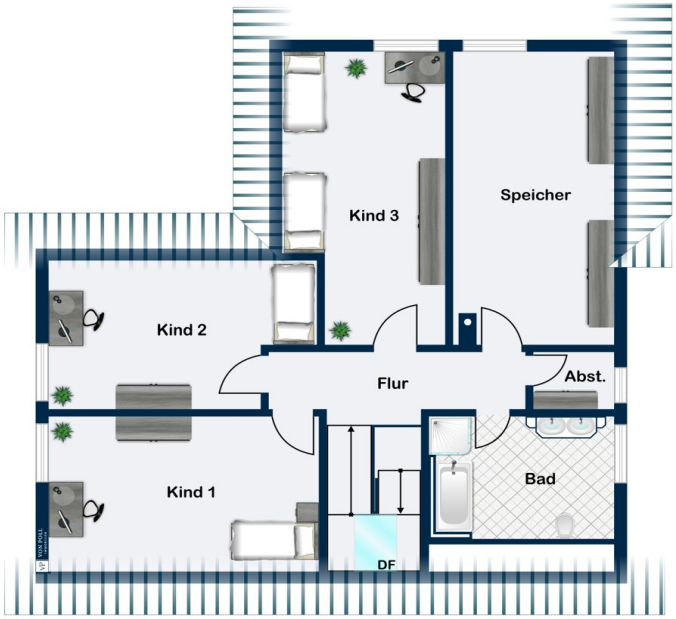
T.: +49 (0)7841 - 83 10 83 0

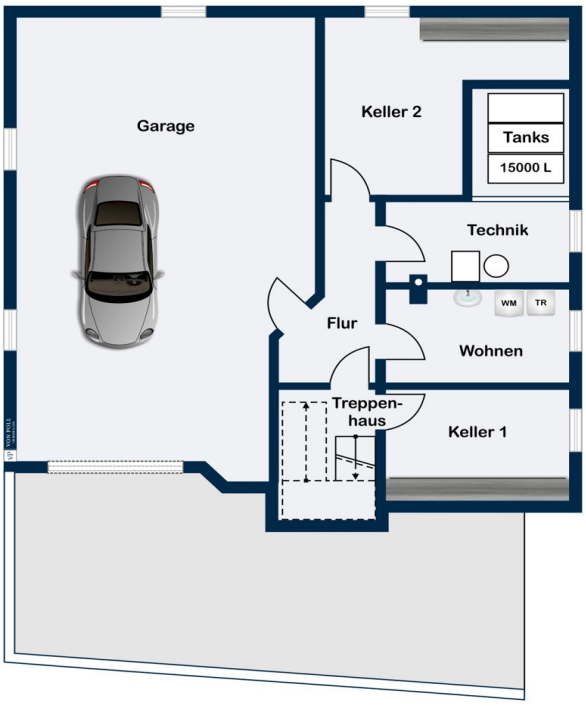
www.von-poll.com

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# Planos de planta




Kind 3
Speicher
Kind 2
Flur
Abst.
Kind 1
Bad
DF




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# Todo sobre la ubicación

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.

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# Otros datos

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.

**Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com