

Achern

# Großzügiges EFH – ideal für Familien & Mehrgenerationen

CODE DU BIEN: 25191115

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 214 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 322 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191115
Surface habitable	ca. 214 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1999

Prix d'achat	595.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 136 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.01.2033	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété





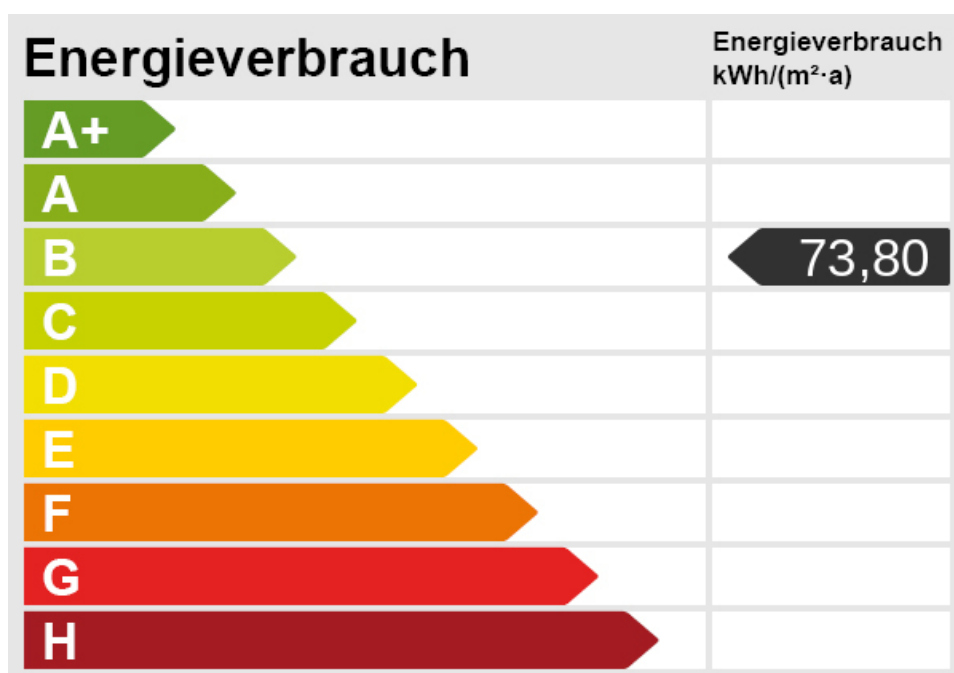
CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

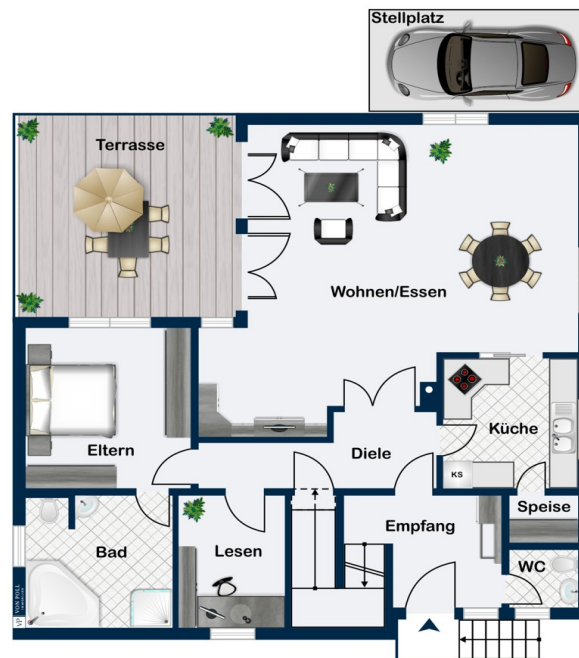
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

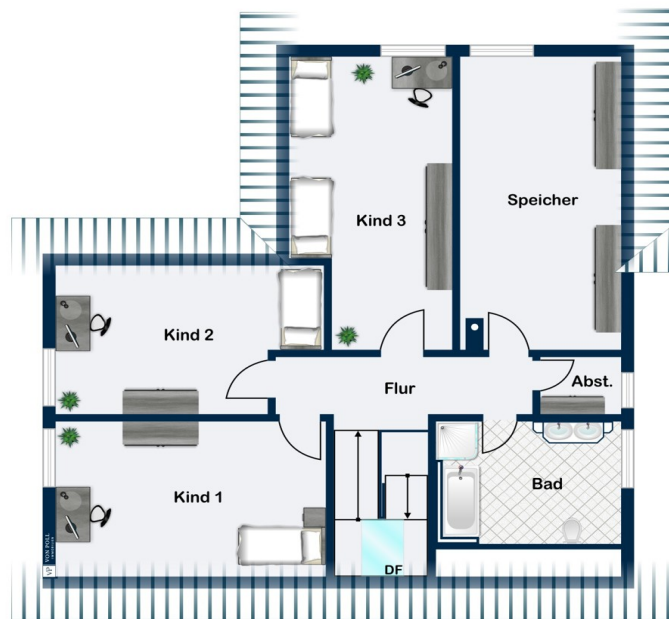
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

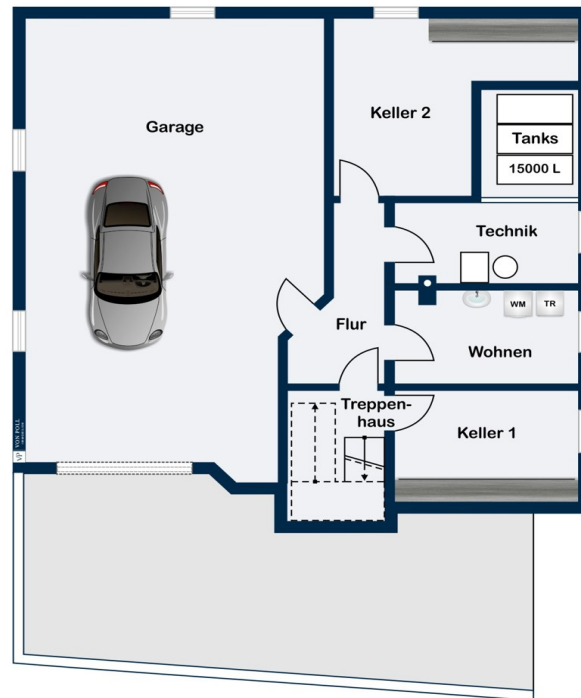
CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## Une première impression

Dieses wunderschöne Einfamilienhaus aus dem Jahr 1999 bietet mit ca. 214 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.1.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 73.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 25191115 - 77855 Achern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
E-Mail: [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)