

Achern

# Ein Zuhause zum Wohlfühlen – Ideal für Familien!

*Número de propiedad: 25191115*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 595.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 214 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 322 m<sup>2</sup>

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	Precio de compra	595.000 EUR
Superficie habitable	ca. 214 m <sup>2</sup>	Casa	Casa unifamiliar
Tipo de techo	Techo a dos aguas	Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	7	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	5	Espacio utilizable	ca. 136 m <sup>2</sup>
Baños	2	Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada
Año de construcción	1999		

Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	73.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.01.2033	Clase de eficiencia energética	B
Fuente de energía	Aceite	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





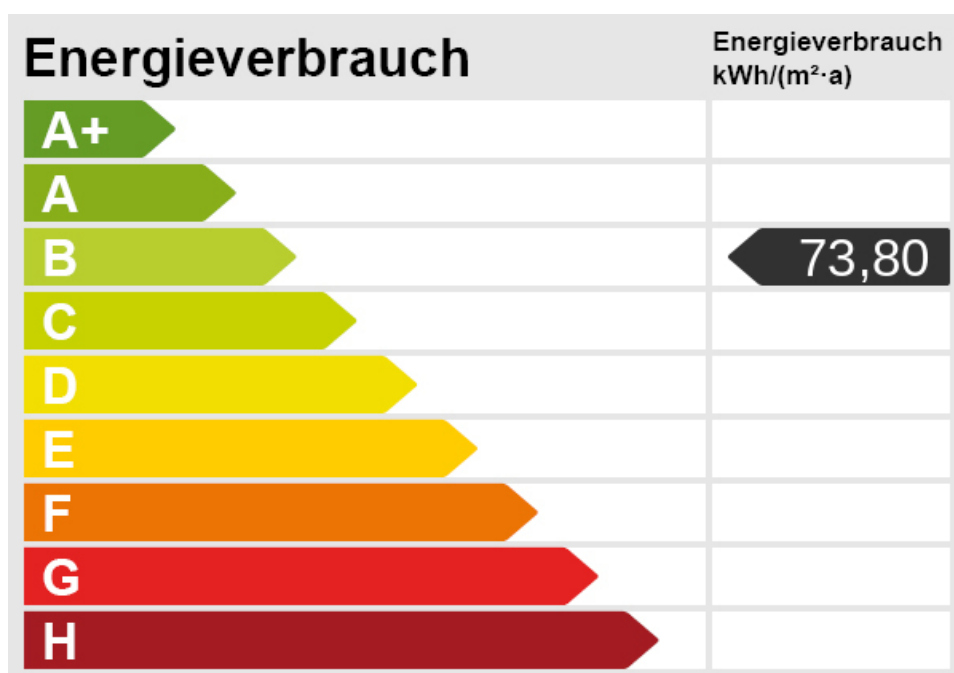
Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern

## La propiedad



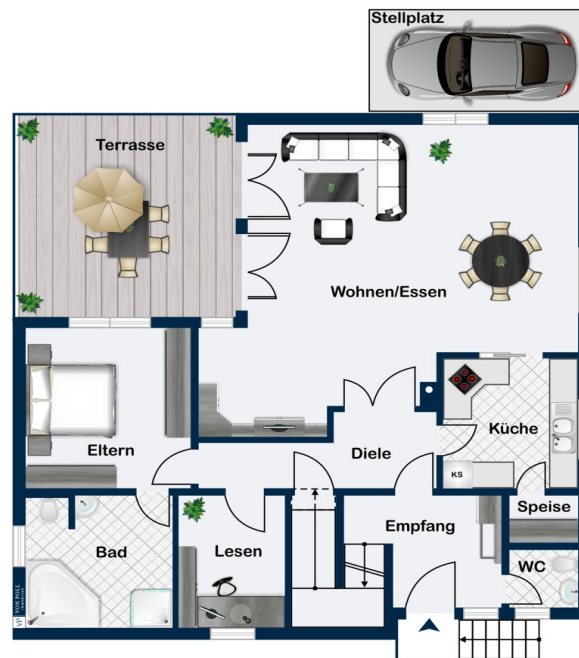
Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern

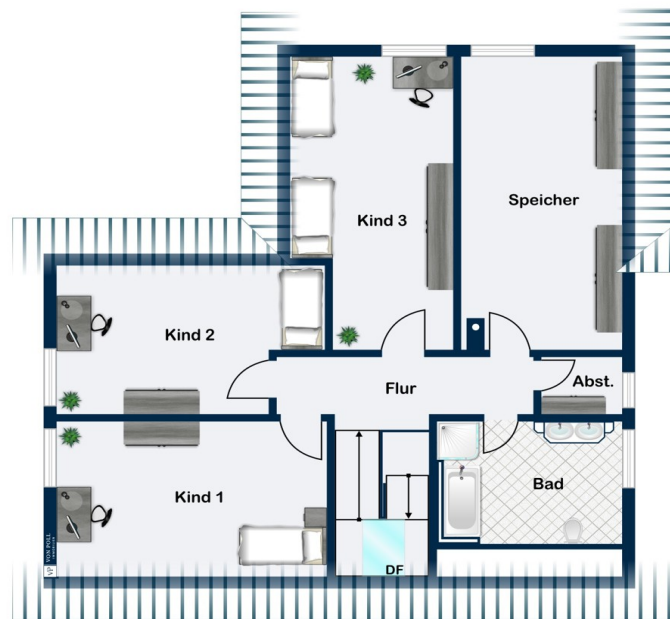
## La propiedad



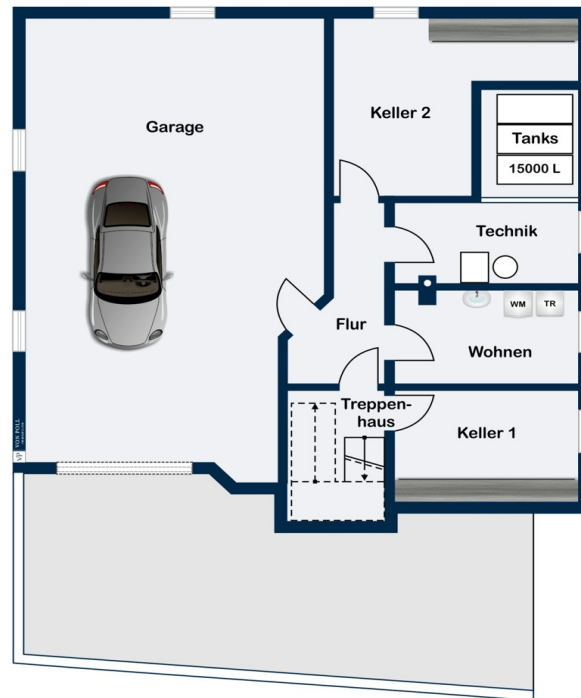
Número de propiedad: 25191115 - 77855 Achern

## Planos de planta









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 m<sup>2</sup> Wohnfläche, einer durchdachten Raumaufteilung und hochwertigen Materialien den perfekten Ort für Ihre Familie. Hier verbinden sich Wohnkomfort, Energieeffizienz und ein angenehmes Raumgefühl zu einem Zuhause, in dem Sie sich von Anfang an wohlfühlen werden. 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 und praktischen Details. 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. Dieses Haus überzeugt nicht nur durch seine großzügigen Räume und die hochwertige Ausstattung, sondern auch durch seine energieeffiziente Bauweise. Hier erwartet Sie ein Zuhause, das Ihnen und Ihrer Familie Raum zum Entfalten bietet.

**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/(m<sup>2</sup>\*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, dirijase a su persona de contacto:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenburg  
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)