

Achern

# Großzügiges EFH – ideal für Familien & Mehrgenerationen

Objektnummer: 25191115

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 214 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 322 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25191115   |
| Wohnfläche   | ca. 214 m² |
| Dachform     | Satteldach |
| Zimmer       | 7          |
| Schlafzimmer | 5          |
| Badezimmer   | 2          |
| Baujahr      | 1999       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 595.000 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche  | ca. 136 m²                                                                |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche                                    |

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                 |                             |               |
|----------------------------|-----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fußbodenheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Öl              | Endenergieverbrauch         | 73.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.01.2033      | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Öl              | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie



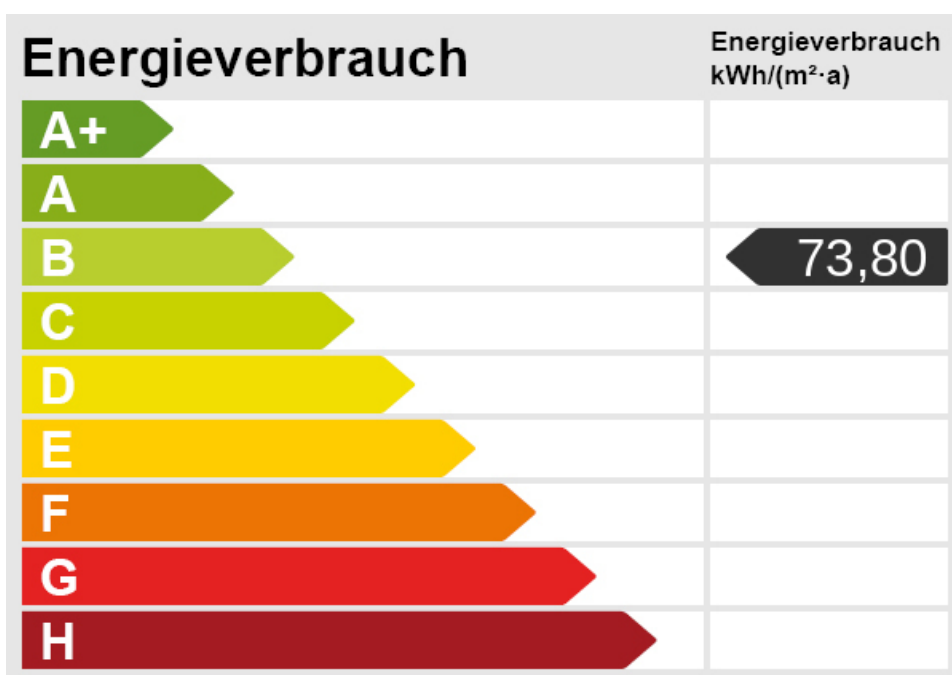
Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

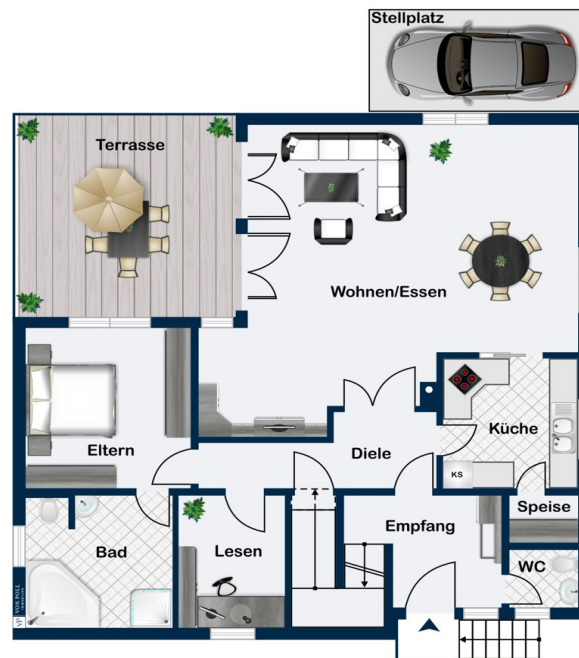
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

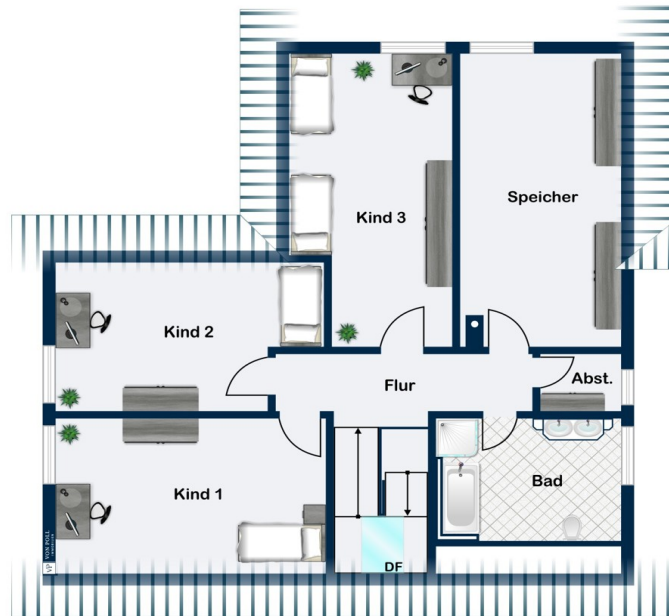
T.: +49 (0)7841 - 83 10 83 0

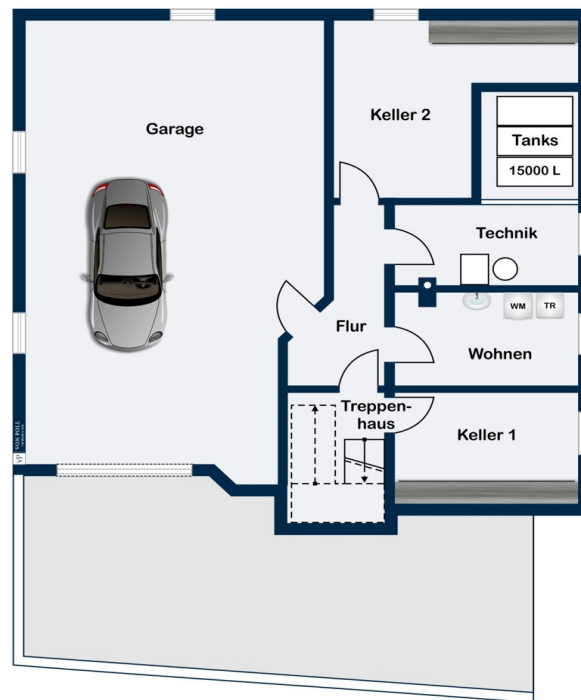
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Weitere Informationen

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.

Objektnummer: 25191115 - 77855 Achern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)