

Sasbach / Obersasbach

# Wohnen & Vermieten: Großzügiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung

**CODICE OGGETTO: 25191128**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 575.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 198 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 658 m<sup>2</sup>**

**CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach**

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

CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25191128
Superficie netta	ca. 198 m <sup>2</sup>
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	3
Anno di costruzione	1975

Prezzo d'acquisto	575.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Piscina, Sauna, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo energetico	227.30 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.06.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1975

CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## La proprietà



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



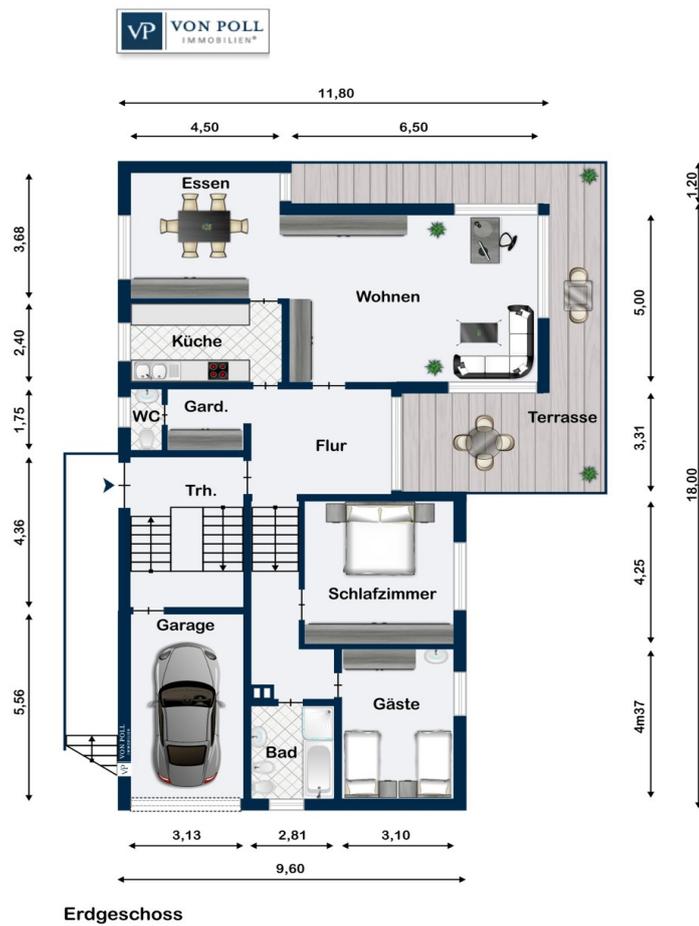
Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

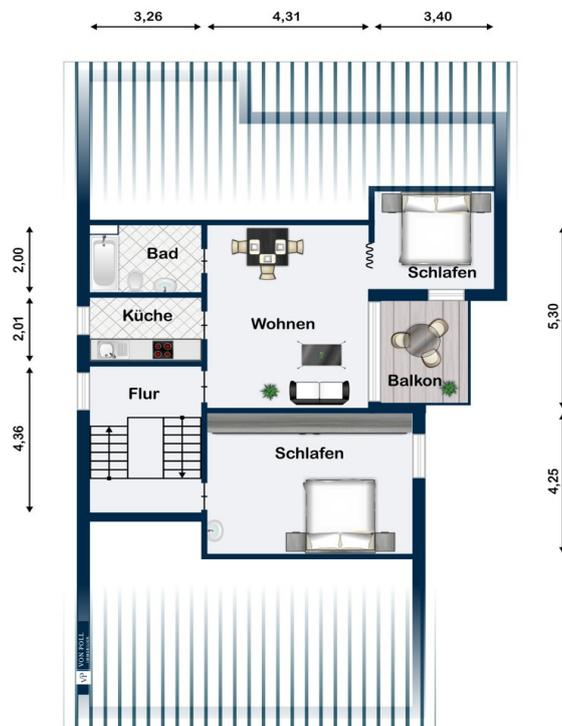
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

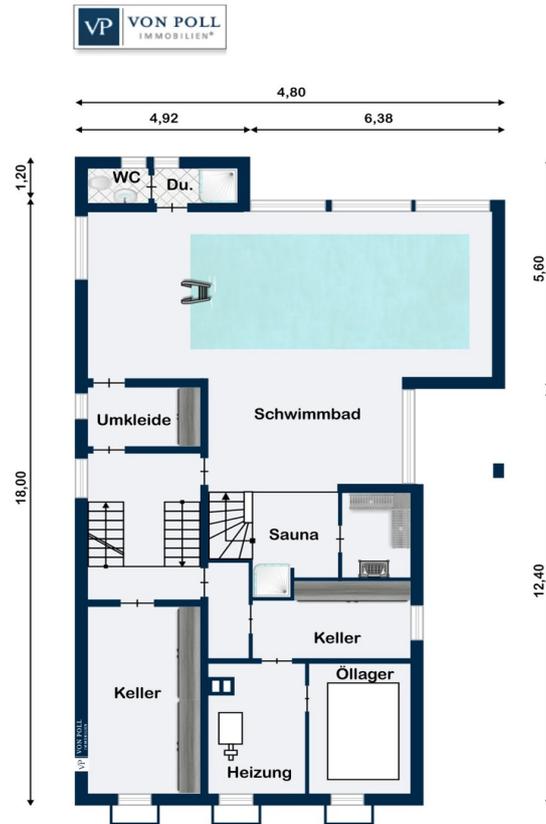
CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Planimetrie





Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach**

## Una prima impressione

In einer ruhigen Wohnlage von Obersasbach erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das 1975 in Massivbauweise errichtete Architektenhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die viel Platz benötigen oder als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Zwei helle Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad sowie ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum umlaufenden Balkon bieten viel Raum für das Familienleben. Der Blick in den liebevoll angelegten Garten sorgt für entspannte Atmosphäre. Hochwertiges Parkett und isolierverglaste Holzfenster unterstreichen die gute Qualität.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 67 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit drei Zimmern – derzeit vermietet und auch separat zugänglich. Ideal für die Unterbringung von Familienangehörigen, zur Vermietung oder als Homeoffice-Lösung.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Ein ehemaliger Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Whirlpool und sanitären Anlagen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob zur Reaktivierung als privater Spa oder zur Umnutzung in zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche. Ebenfalls im Keller: der Heizraum mit Ölheizung (Baujahr 1991) und ein 10.000-Liter-Tank.

Der Hauzeingangsbereich des Hauses wurde 2025 modernisiert. Über das zentrale Treppenhaus gelangen Sie komfortabel in alle Etagen – inklusive direktem Zugang zur Garage. Zwei weitere Außenstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Dieses gepflegte Architektenhaus kombiniert Qualität, Raumangebot und Flexibilität – ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Vermieten unter einem Dach verbinden möchten.

**CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Obersasbach. Direkt angrenzend an das Grundstück erstreckt sich eine grüne Wiese, die Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Obersasbach als Ortsteil der Gemeinde Sasbach bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit verschiedenen Betreuungs- und Schulangeboten in unmittelbarer Nähe. So befindet sich die Grundschule Obersasbach direkt vor Ort, was kurze Wege für die Kinder ermöglicht. Ergänzend gibt es mehrere Kindergärten, die eine vielseitige Betreuung gewährleisten. Weitere weiterführende Schulen und zusätzliche Betreuungsmöglichkeiten sind in Sasbach, Achern oder Bühl zu finden.

Neben der guten Infrastruktur punktet die Lage mit einer guten Anbindung an die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5, sodass größere Städte wie Baden-Baden, Offenburg oder Karlsruhe schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich sowohl in Obersasbach als auch im nahegelegenen Sasbach und Achern.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung: Wander- und Radwege führen durch die nahegelegenen Weinberge, Wiesen und den Schwarzwald. Damit genießen die Bewohner eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges, sicheres und familienfreundliches Umfeld, das insbesondere für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf eine naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur legen, hervorragend geeignet ist.

**CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

**CODICE OGGETTO: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach**

## Partner di contatto

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

Christian Schmeichel

---

Hauptstraße 90a, 77855 Achern

Tel.: +49 7841 - 83 10 83 0

E-Mail: [achern@von-poll.com](mailto:achern@von-poll.com)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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