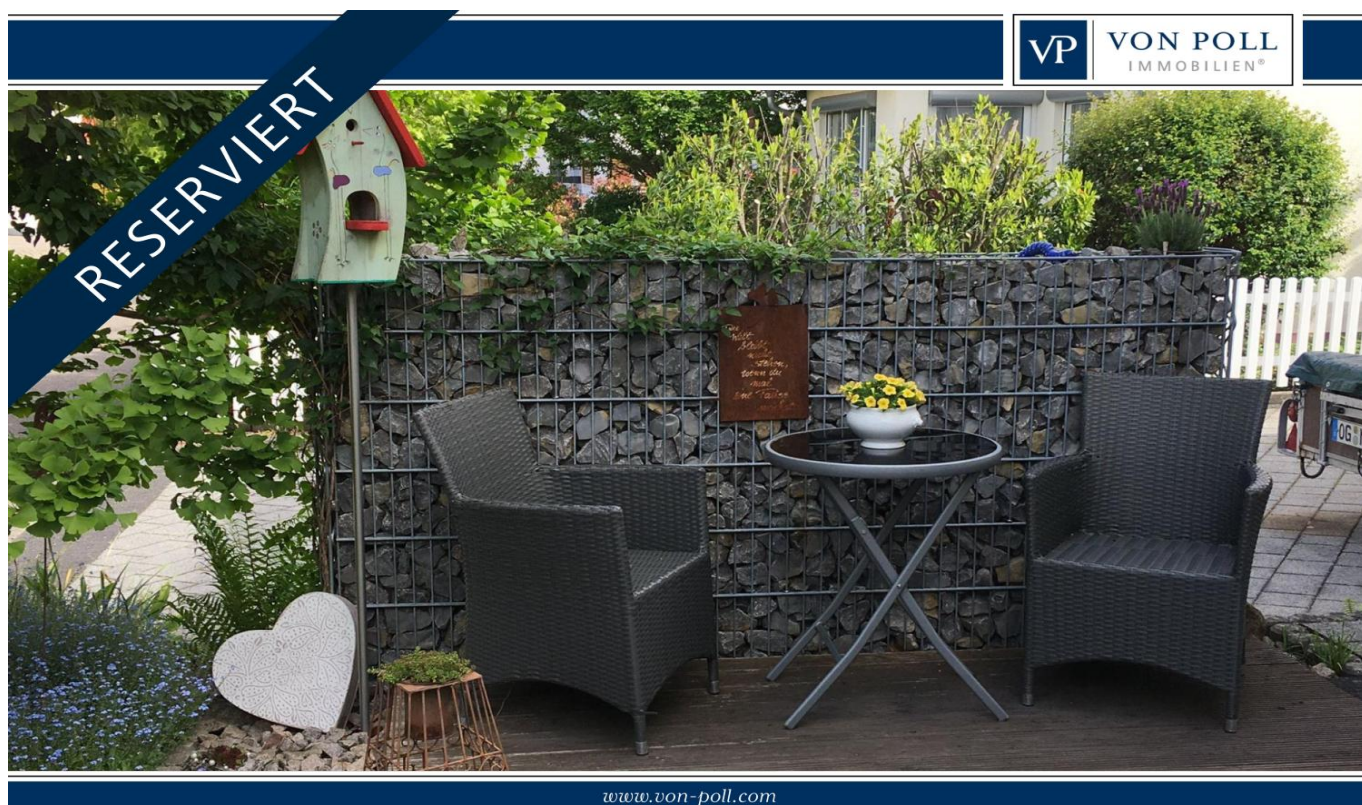


Achern – Oberachern

RESERVIERT! Familientraum: Perfekt gepflegtes Einfamilienhaus sucht neue Bewohner!

CODICE OGGETTO: 23191049



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 689.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 217,13 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 491 m²

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

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

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23191049
Superficie netta	ca. 217,13 m ²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	1
Anno di costruzione	2002
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	689.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2018
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 42 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	GAS
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	26.11.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	93.80 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

La proprietà



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com



CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

Una prima impressione

Dieses gepflegte Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für Familien, die großzügiges und komfortables Wohnen suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 217 m² und einer Grundstücksfläche von ca. 491 m² bietet das Objekt ausreichend Platz für Entspannung und Ruhe. Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Wohn-/Essbereich mit großen Fensterflächen, die viel Licht hereinlassen. Die Einbauküche ist mit Markengeräten ausgestattet und bietet sowohl zum Kochen als auch zum gemütlichen Beisammensein ausreichend Platz. Eine Gästetoilette steht ebenfalls im Erdgeschoss zur Verfügung. Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer, die viel Platz zum Entspannen in einer privaten Umgebung bieten, sowie das Badezimmer, das mit einer Badewanne und einer Dusche ausgestattet ist und über einen Wäscheabwurf in den Keller verfügt. Die Immobilie verfügt über eine Fußbodenheizung. Diese wird durch eine Gastherme und Solarthermie gespeist. Dank der Wärmeschutzverglasung mit Kunststoffrahmen und Rollläden gibt es keine Energieverluste. Außerdem bietet das Einfamilienhaus im Erdgeschoss zwei Terrassen mit ausreichend Platz zum Entspannen und im Obergeschoss einen Balkon mit Blick ins Grüne. Die Kellerräume sind groß und bieten zusätzlichen Stauraum. Sie können auch anderweitig genutzt werden, zum Beispiel als Gästezimmer oder Home-Office. Der Spitzboden ist ausbaufähig. Er kann als weiteres Schlafzimmer oder Hobbyraum genutzt werden. Des Weiteren ist ein Carport mit Überdachung vorhanden, auf dessen Dach sich eine Photovoltaikanlage zur Erhöhung des Eigenverbrauchs an Strom befindet. Alles in allem handelt es sich um ein sehr gepflegtes Einfamilienhaus mit einem funktionalen Grundriss, das ausreichend Platz für eine Familie bietet. Durch die moderne Ausstattung und die sehr gute Lage ist das Objekt eine ideale Wahl für alle, die auf der Suche nach einer schönen und komfortablen Wohnlage sind. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin mit uns. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in der Ortenau!

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

Dettagli dei servizi

- Baujahr: 2002
- ca. 217,13m² Wohnfläche
- ca. 42,09m² Nutzfläche
- ca. 491,00m² Grundstück
- offenes Wohn-/Esszimmer
- Einbauküche mit Markengeräten
- Gäste WC im Erdgeschoss
- 3 Schlafzimmer im Dachgeschoss
- Badezimmer im DG mit Wäscheabwurf
- Fußbodenheizung / Heizung Gas + Solarthermie
- Isoverglasung Kunststoff mit Rollläden
- 2 Terrassen im EG
- 1 Balkon im DG
- Große Kellerräume
- ausbaubarer Spitzboden
- Bodenbeläge: Granit im EG, Parkett im OG
- Carport mit Schopf
- PV Anlage auf Carport zum Eigenverbrauch

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

Tutto sulla posizione

Oberachern ist eine charmante Gemeinde im Landkreis Ortenau in Baden-Württemberg, Deutschland. Sie liegt etwa 10 Kilometer nordöstlich von Offenburg und ist von idyllischen Wäldern, Wiesen und Hügeln umgeben. Oberachern ist ideal für alle, die ein ruhiges und entspanntes Leben in der Natur suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten einer Stadt verzichten zu müssen. Die Gemeinde bietet eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Ärzten und Schulen. Die Nähe zur Autobahn A5 ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an die umliegenden Städte wie Karlsruhe und Stuttgart. Oberachern bietet zudem eine Vielzahl an Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern, Reiten oder Golfen. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Nationalpark Schwarzwald sowie der Europa-Park, einer der größten Freizeitparks Europas. Die Immobilien in Oberachern sind geprägt von traditionellen, charmanten Einfamilienhäusern, die in idyllischen Wohngebieten liegen. Die Häuser sind meist von großen Gärten umgeben und bieten somit viel Platz für Familien und Naturliebhaber. Kurz gesagt: Oberachern bietet eine einzigartige Kombination aus ländlichem Charme und städtischen Annehmlichkeiten. Eine Immobilie in Oberachern ist somit eine perfekte Wahl für alle, die eine ruhige und erholsame Umgebung suchen, ohne auf die Nähe zu einer Stadt und deren Annehmlichkeiten verzichten zu wollen.

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2028.
Endenergiebedarf beträgt 93.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.
HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

CODICE OGGETTO: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

Partner di contatto

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

Ilja Stürz

Lange Straße 29 Offenburg
E-Mail: offenburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com