

Sasbach

## Charmantes ZFH – ideal für Familien & Mehrgenerationen

Objektnummer: 25191149

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 420.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 734 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

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

Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Auf einen Blick

Objektnummer	25191149
Wohnfläche	ca. 180 m²
Zimmer	9
Schlafzimmer	6
Badezimmer	3
Baujahr	1934
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	420.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Pellet	Energieausweis	BEDARF
Energieausweis gültig bis	03.05.2035	Endenergiebedarf	245.20 kWh/m²a
Befuerung	Pelletheizung	Energie-Effizienzklasse	G
		Baujahr laut Energieausweis	1934



Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie





Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Die Immobilie



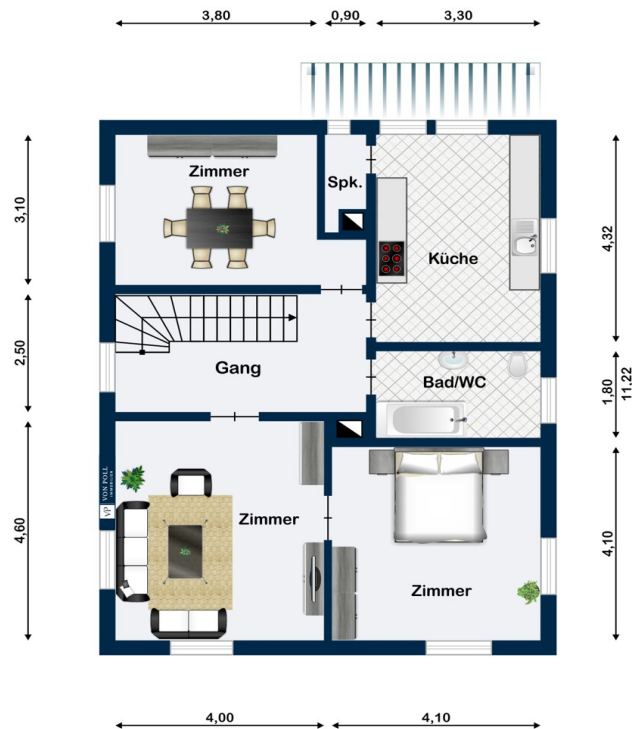
Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

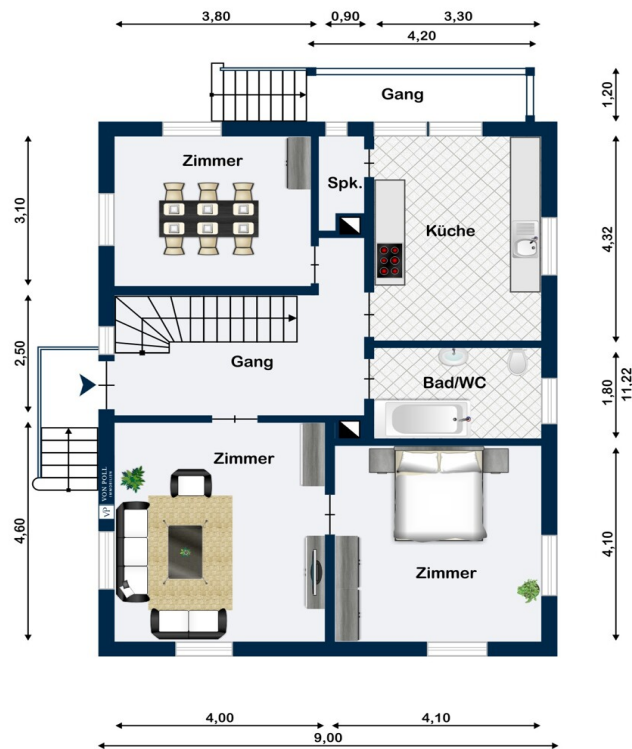
## Die Immobilie



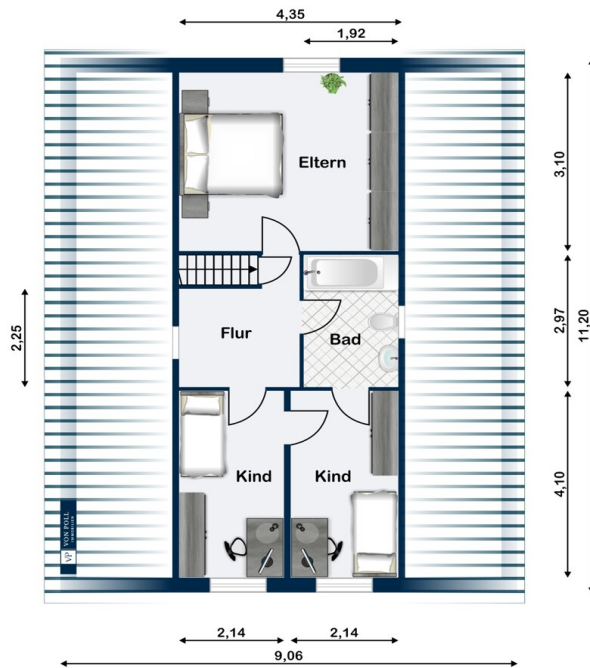
Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## 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: 25191149 - 77880 Sasbach

## Ein erster Eindruck

Das im Jahr 1934 in Massivbauweise errichtete Zweifamilienhaus steht auf einem großzügigen Grundstück von rund 734 m<sup>2</sup>. Neben dem Wohnhaus befindet sich darauf auch das ehemalige Malerhaus, das heute vielseitig nutzbar ist – etwa als Garage, Werkstatt oder für zusätzlichen Stauraum.

Insgesamt erstreckt sich die Wohnfläche des Hauses über drei Etagen und umfasst etwa 180 m<sup>2</sup>. Zudem ist das Gebäude vollständig unterkellert.

Im Erdgeschoss befindet sich eine Einheit mit rund 70 m<sup>2</sup>, die derzeit vermietet ist. Vom zentralen Eingangsbereich aus sind alle Räume direkt zugänglich. Rechts liegt das helle Wohnzimmer, das einen direkten Zugang zum aktuell als Hauptschlafzimmer genutzten Raum bietet. Ebenfalls vom Flur aus erreichbar sind das Tageslichtbad mit Badewanne, ein weiteres Schlafzimmer sowie die großzügige Küche mit separater Speisekammer. Von der Küche führt ein Zugang in den Wintergarten, der sich durch entsprechende Sanierungsmaßnahmen wieder vollständig nutzbar machen lässt. Von hier gelangt man zudem direkt in den Garten.

Das Obergeschoss verfügt über einen ähnlich strukturierten Grundriss. Vom Eingangsbereich aus erreicht man ein Schlafzimmer, die geräumige Küche, ebenfalls mit Speisekammer und Wintergarten, sowie das Tageslichtbad mit Badewanne. Daran anschließend öffnet sich das Wohnzimmer, das wiederum in ein schönes Esszimmer führt und damit einen zusammenhängenden Wohn- und Lebensbereich ermöglicht. Vom Obergeschoss aus besteht zudem der Zugang zum Dachgeschoss.

Das Dachgeschoss wurde etwa 1969 ausgebaut; im Zuge dessen wurde auch die Elektrik erneuert. Die Fenster auf dieser Ebene stammen ebenfalls aus der Bauzeit. Im restlichen Haus sind zweifachverglaste Holzfenster aus etwa 1989 verbaut. Auf rund 40 m<sup>2</sup> finden sich im Dachgeschoss ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche. Beide Räume bieten einen schönen Ausblick in Richtung Schwarzwald. Ergänzt wird die Etage durch zwei weitere Zimmer sowie den Zugang zum Spitzboden, der bei einer maximalen Höhe von etwa 2,5 m zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dort neben einem großen Kellerraum auch den Heizraum, in dem die 2021 neu installierte Holzpellettheizung untergebracht ist. Vom Keller aus besteht ebenfalls ein Zugang in den Garten. Direkt nebenan liegt die ehemalige Brennerei, die zusätzlichen Stauraum oder weitere Ausbauoptionen bietet.

Zum Anwesen gehören neben der Garage im ehemaligen Malerhaus mindestens vier weitere Außenstellplätze, sodass insgesamt ein komfortables Parkplatzangebot besteht. Das Haus besticht durch seinen gewachsenen, charmanten Charakter, zeigt jedoch gleichzeitig die typischen Modernisierungsbedarfe seines Bauzeitraums. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen bieten die Möglichkeit, die Immobilie gezielt auf den heutigen technischen und energetischen Standard zu bringen und dabei eigene Wohnideen zu realisieren.

**Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach**

## Alles zum Standort

Das Haus liegt zentral in der Gemeinde Sasbach, eine alltagspraktische, gut angebundene Lage in einer ruhigen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und verschiedene Nahversorger befinden sich im Ort selbst oder im nahegelegenen Achern und lassen sich in wenigen Minuten erreichen.

Kindergärten und Betreuungsangebote sind im Gemeindegebiet vorhanden und je nach Standort in etwa 1–2 km erreichbar. Die Grundschule im Ort liegt rund 1 km entfernt und ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Weiterführende Schulen befinden sich direkt im Ort oder im nahegelegenen Achern, das nur ca. 4 km entfernt liegt und ebenfalls mit dem Bus erreicht werden kann.

Die Bundesstraße 3 ist in ca. 2 km Entfernung erreichbar und die Autobahnauffahrt A5 bei Achern liegt rund 6 km entfernt. Somit lassen sich die nahe gelegenen Städte Freiburg im Breisgau, Offenburg, Karlsruhe oder auch Straßburg gut erreichen. Der Bahnhof Achern, von wo aus man das regionale und überregionale Bahnnetz erreicht, befindet sich in ca. 5 km Entfernung. Die Stadt Bühl ist etwa 8 km entfernt und erweitert das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitaktivitäten.

Die Umgebung ist von Reblandschaften, Spielplätzen, Spazier- und Radwegen geprägt und bietet eine entspannte Wohnatmosphäre mit hohem Bezug zur Natur, ohne auf kurze Wege im Alltag verzichten zu müssen.



Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 3.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25191149 - 77880 Sasbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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