Ohlsbach

# Highclass - Luxuriöse Wohung in beliebter Lage

***Property ID: 23191023***

**PURCHASE PRICE:** 859.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 172 m² • **ROOMS:** 3.5

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**


- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Contact partner

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 23191023 |
| Living Space | ca. 172 m² |
| Roof Type | Gabled roof |
| Available from | According to the arrangement |
| Rooms | 3.5 |
| Bedrooms | 2 |
| Bathrooms | 2 |
| Year of construction | 2023 |
| Type of parking | 1 x Outdoor parking space, 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 859.500 EUR |
| Commission | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Projected |
| Construction method | Solid |
| Usable Space | ca. 0 m² |
| Equipment | Terrace, Guest WC, Fireplace |

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Underfloor heating |

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# The property

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# The property

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# A first impression

Das luxuriöse Drei-Familienhaus wird an einem ruhigen Hang in Ohlsbach errichtet. Die Etagenwohnung mit 3,5 Zimmern, Büro und ca. 172 m² Wohnfläche befindet im 1. Obergeschoss. Aufgrund des Grundrisses eignet sich die Immobilie besonders für Paare und kleine Familien. Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar und befindet sich im 1. Obergeschoss. Ein praktischer Aufzug ist vorhanden. Die herrliche Terrasse ist nach Westen ausgerichtet. Von hier genießt man einen traumhaften Blick ins Grüne. Von innen präsentiert sich das Objekt in einem beeindruckenden Stil. Ein besonderer Hingucker dieser Immobilie ist die große Terrasse mit zusätzlichen 60m². Die Wohnung lässt sich barrierefrei erreichen. Auch die Design-Bäder können sich sehen lassen: Die Wohnung besitzt insgesamt zwei Bäder die sich von den jeweiligen Schlafzimmern erreichen lassen. Zum Objekt gehört ein Kellerraum sowie ein separater gemeinschaftlich genutzter Fahrradraum. Aufgrund des Grundrisses liese sich die Wohnung bei Bedarf in zwei Einheiten aufteilen. Noch ein paar Detail-Informationen: • Bei den Fenstern handelt es sich um bodentiefe Holzfenster mit 3-fach-Verglasung. • Die gesamte Wohnung wird mit Smart-Home ausgestattet (Rollladen, Licht, Klimaanlage, Heizung, Entertainment und Elektrogeräte) • Eine zentrale Luftwärmepumpe versorgt die Wohnung über eine Fußbodenheizung mit Wärme. • Zur Wohnung gehört ein fest zugewiesener Garagenstellplatz mit Wallbox, sowie ein Außenstellplatz. Es handelt sich hierbei um ein Objekt der Luxusklasse. Auf hochwertige Materialien und beste Ausstattung wird viel Wert gelegt. Da das Projekt aktuell in Planung ist, können individuelle Änderungswünsche eingebracht werden. Auch der Grundriss kann noch angepasst werden, wenn weitere Zimmer benötigt werden. Baubeginn voraussichtlich 2023. Vereinbaren Sie jetzt einen Beratungstermin. Für Sie in den besten Lagen - Ihr kompetenter Immobilienmakler in Offenburg berät Sie gern!

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# Details of amenities

Die Highlights im Überblick:
- Massivbauweise durch atmungsaktive Poroton-Ziegel
- Wärmepumpe mit Photovoltaikanlage
- Ruhige Lage
- Video-Gegensprechanlage
- Garagenstellplatz mit Wallbox
- Barrierefrei
- luxuriöse Ausstattung
- Designbäder
- Bodentiefe Holzfenster mit 3-fach Verglasung
- sichere Wohnungseingangstüren
- Smart Home
- Außenwasseranschluss für Begrünung
- Rundumterrasse

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# All about the location

Ohlsbach ist eine Gemeinde im Ortenaukreis in Baden-Württemberg. Der Wein- und Ferienort mit zahlreichen Fachwerkhäusern liegt an der Badischen Weinstraße. Ohlsbach liegt in den Vorbergen des Schwarzwalds im Kinzigtal in ruhiger Lage etwas abseits der Bundesstraße 33. Die Gemarkung Ohlsbach beträgt 1.114 ha, davon land- und forstwirtschaftlich: 900 ha, davon 600 ha Wald und 300 ha landwirtschaftliche Nutzung. Die Gemeinde grenzt im Norden an Durbach, im Osten an Reichenbach (Gengenbach), im Süden an Berghaupten und im Westen an Ortenberg und die Kreisstadt Offenburg. Abgeschieden vom Trubel des Stadtlebens und dennoch ist genau dieses in ca. 10 Minuten zu erreichen, liegt dieses großräumige Anwesen im Schwarzwaldstil am leichten Hang. Auf der einen Seite nur Wald und auf der anderen Seite ein traumhafter, weiter Blick auf die Hügellandschaft des Schwarzwaldes. Mehr oder minder am Ende der Gemeinde ist die Ruhe und Entspannung in den eigenen 4 Wänden auf alle Fälle gegeben.

**Property ID: 23191023 - 77797 Ohlsbach**

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Ilja Stürz

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com