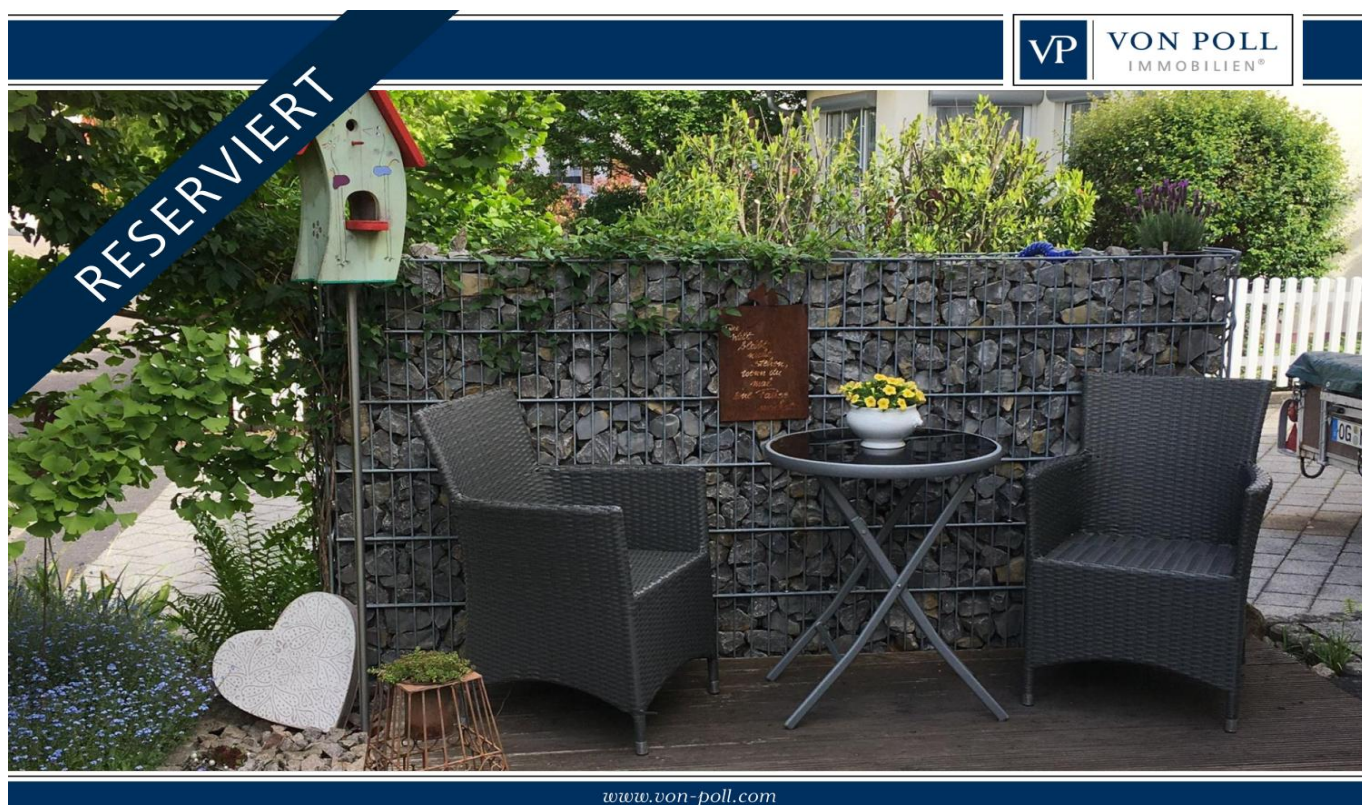


Achern – Oberachern

# RESERVIERT! Familientraum: Perfekt gepflegtes Einfamilienhaus sucht neue Bewohner!

CODE DU BIEN: 23191049



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

PRIX D'ACHAT: 689.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 217,13 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 491 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## En un coup d'œil

|                        |                                         |
|------------------------|-----------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 23191049                                |
| Surface habitable      | ca. 217,13 m <sup>2</sup>               |
| Type de toiture        | à deux versants                         |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement                     |
| Pièces                 | 6                                       |
| Chambres à coucher     | 4                                       |
| Salles de bains        | 1                                       |
| Année de construction  | 2002                                    |
| Place de stationnement | 1 x Abri de voitures, 1 x surface libre |

|                              |                                                                           |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 689.000 EUR                                                               |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                       |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2018                                                                      |
| État de la propriété         | Bon état                                                                  |
| Technique de construction    | massif                                                                    |
| Surface de plancher          | ca. 42 m <sup>2</sup>                                                     |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon                                |

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage par le sol |
| Chauffage                                        | GAS                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.11.2028           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                              |                           |
|------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie    | 93.80 kWh/m²a             |
| Classement<br>énergétique    | C                         |

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## La propriété



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



CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## Une première impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus ist die ideale Wahl für Familien, die großzügiges und komfortables Wohnen suchen. Mit einer Wohnfläche von ca. 217 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 491 m<sup>2</sup> 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!

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## Détails des commodités

- Baujahr: 2002
- ca. 217,13m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 42,09m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 491,00m<sup>2</sup> 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

**CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.11.2028.

Endenergiebedarf beträgt 93.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 23191049 - 77855 Achern – Oberachern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ilja Stürz

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
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)