

Sasbach

## Charmantes ZFH – ideal für Familien & Mehrgenerationen

CODE DU BIEN: 25191149

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 420.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 734 m<sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

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

**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191149
Surface habitable	ca. 180 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	3
Année de construction	1934
Place de stationnement	4 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	420.000 EUR
Type de bien	Maison bifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2021
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

## Informations énergétiques

Chauffage	Granulé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	03.05.2035	Consommation d'énergie	245.20 kWh/m²a
Source d'alimentation	Pellet	Classement énergétique	G
		Année de construction selon le certificat énergétique	1934



CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété





CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## La propriété



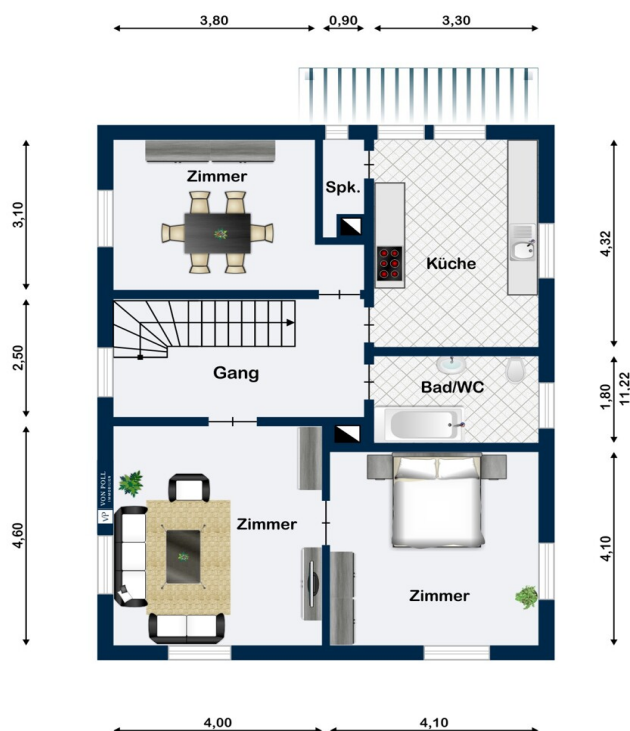
CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

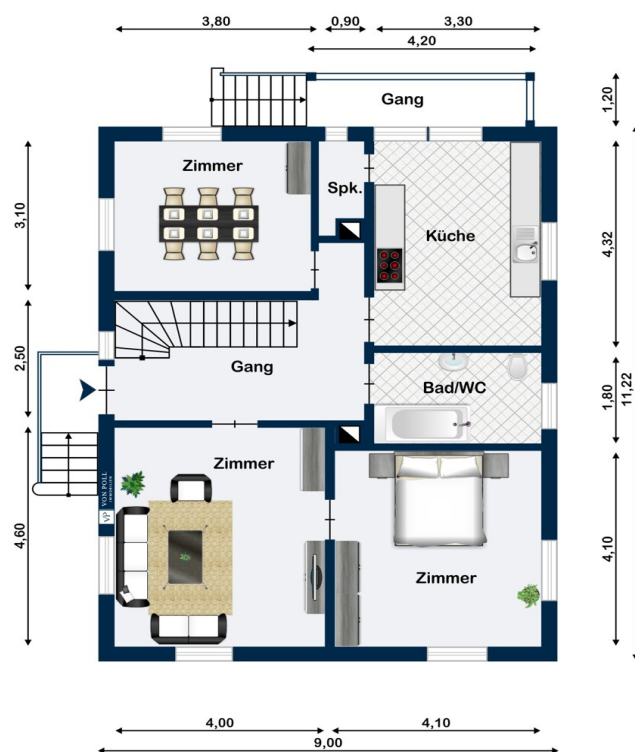
## La propriété



CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach

## Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

## Une première impression

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 Ausbauezeit. 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.

**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

## Tout sur l'emplacement

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.



**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25191149 - 77880 Sasbach**

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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