

Sasbach

# Exklusives 3-Zimmer-Penthouse - mit unverbaubarem Blick in den Schwarzwald

*Codice oggetto: 26191162*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 519.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 124 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26191162	Prezzo d'acquisto	519.000 EUR
Superficie netta	ca. 124 m <sup>2</sup>	Appartamento	Attico
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	3	Stato dell'immobile	Curato
Camere da letto	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Bagni	1	Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile
Anno di costruzione	2017		
Garage/Posto auto	2 x superficie libera		

**Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	34.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	15.06.2026	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2017

Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach

## La proprietà



Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach**

## Una prima impressione

Die hier angebotene Penthouse-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhauses mit insgesamt sieben Wohneinheiten, das im Jahr 2017 erbaut wurde.

Auf einer Wohnfläche von ca. 124 m<sup>2</sup> verteilen sich drei Zimmer, aufgeteilt in zwei Schlafzimmer, ein großzügiges innenliegendes Gäste-WC mit Waschmaschinenanschluss, ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und freistehender Badewanne sowie einen offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Die hochwertige, neuwertige Einbauküche verbleibt in der Wohnung. An die Küche schließt sich zudem ein praktischer Abstellraum an. Die Räume sind bis zum Dachspitz ausgebaut und erreichen Deckenhöhen von bis zu 5 Metern, was für ein außergewöhnlich offenes und großzügiges Wohngefühl sorgt. In der gesamten Wohnung wurde hochwertiger Parkettboden verlegt.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist die umlaufende Dachterrasse, die direkt vom Wohnbereich aus zugänglich ist. Durch die Süd-Ost-Ausrichtung profitiert man hier vom ersten Sonnenlicht am Morgen bis in die Nachmittagsstunden hinein. Der unverbaubare Blick auf die Hornisgrinde verleiht der Terrasse einen besonderen Charakter und macht sie zu einem zweiten Wohnzimmer im Freien. Eine im Jahr 2020 eingebaute elektrische Markise sorgt für angenehmen Schatten an heißen Sommertagen und verbleibt ebenfalls in der Wohnung. Ein zusätzlicher kleiner Abstellraum auf der Dachterrasse bietet praktischen Stauraum für Gartenmöbel oder Geräte.

Im Kellergeschoss gehört zur Wohnung ein großzügiger privater Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Darüber hinaus steht ein Gemeinschaftsraum mit Waschmaschinen- und Trockneranschluss zur Verfügung. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Außenstellplätze, von denen einer mit einer Wallbox für E-

Fahrzeuge ausgestattet ist.

Das Gebäude ist durchgehend mit einem Personenaufzug erschlossen, der vom Keller bis ins Dachgeschoss führt. Ein Glasfaseranschluss ist vorhanden und ermöglicht schnelle Internetverbindungen für Homeoffice und Streaming. Der gemeinschaftlich nutzbare Garten ergänzt das Außenangebot. Hausmeisterservice, Treppenhausreinigung und Gartenpflege werden organisiert und über die Hausgeldabrechnung abgewickelt.

Mit der Kombination aus moderner Bausubstanz, hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumaufteilung und der außergewöhnlichen Aussichtslage auf die Hornisgrinde bietet diese Penthouse-Wohnung eine seltene Möglichkeit, in einem etablierten Wohnumfeld in Sasbach ein Zuhause auf gehobenem Niveau zu beziehen.

**Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach**

## Tutto sulla posizione

Sasbach ist eine Gemeinde im Ortenaukreis mit rund 6.000 Einwohnern und liegt unmittelbar an der angrenzenden Stadt Achern. Diese Konstellation bietet den Vorteil, in einer ruhigen, ländlich geprägten Wohngegend zu leben und zugleich die Infrastruktur einer größeren Stadt in wenigen Minuten erreichen zu können.

Die Nahversorgung ist gut abgedeckt. Der REWE-Markt im Sasbacher Ortskern ist in rund 800 Metern erreichbar, der EDEKA Seifermann an der Oberacherer Straße liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt. Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Sasbach und Achern vorhanden. Fachärzte sind in Sasbach und Achern ansässig, das Ortenau-Klinikum Achern liegt rund 5 Kilometer entfernt.

Für Familien ist ein vollständiges Bildungsangebot vor Ort verfügbar. Die Sophie-von-Harder-Schule als Grundschule liegt rund 400 Meter entfernt, das Lender-Gymnasium ist in rund 600 Metern Entfernung erreichbar. Mehrere Kindergärten ergänzen das Betreuungsangebot in der näheren Umgebung.

Die Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich gut. Der Bahnhof Achern mit Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel ist in rund 3 Kilometern erreichbar; über den ICE-Halt Offenburg bestehen Fernverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Die Autobahnauffahrt zur A5 liegt etwa 6 Kilometer entfernt. Straßburg ist in rund 35 Kilometern, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 25 Kilometern und der Flughafen Straßburg-Entzheim in rund 50 Kilometern Entfernung erreichbar.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Lage zahlreiche Möglichkeiten direkt vor der Haustür. Wander- und Spazierwege durch die Reben und in den angrenzenden

Schwarzwald sind unmittelbar erreichbar. Sasbachwalden mit seinen Wanderwegen und Ausflugszielen liegt rund 7 Kilometer entfernt, die Schwarzwaldhochstraße ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

**Codice oggetto: 26191162 - 77880 Sasbach**

## Partner di contatto

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

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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