

Hausach

Ein Zuhause mit viel Platz, Gartenidylle und sechs Balkonen

Número da propriedade: 26191183



PREÇO DE COMPRA: 490.000 EUR • ÁREA: ca. 185 m² • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 456 m²

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

Numa vista geral

Número da propriedade	26191183
Área	ca. 185 m ²
Quartos	6
Casas de banho	2
Ano de construção	1987
Tipo de estacionamento	4 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem

Preço de compra	490.000 EUR
Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 47 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	20.06.2036
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	231.70 kWh/m²a
Classificação energética	G
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1987

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

O imóvel



Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

O imóvel



Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

O imóvel



Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

O imóvel



Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

O imóvel



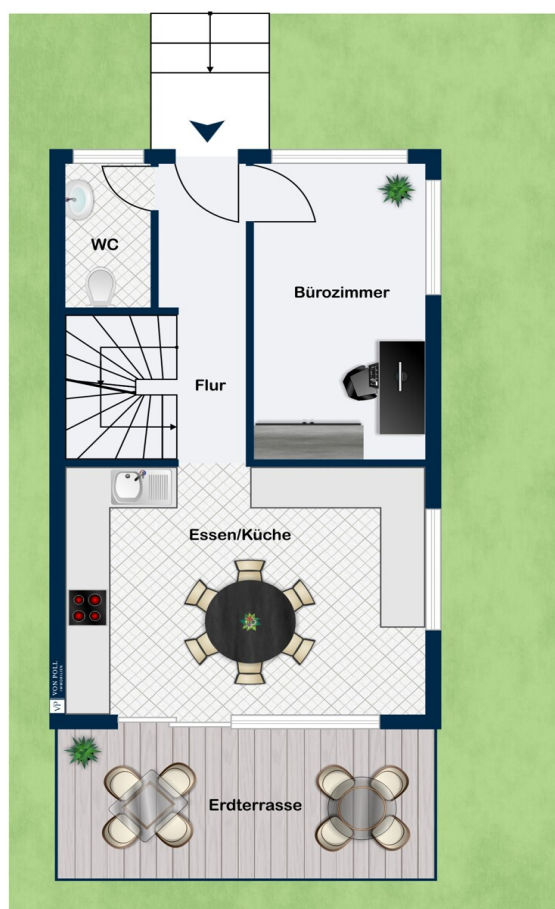
Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

O imóvel

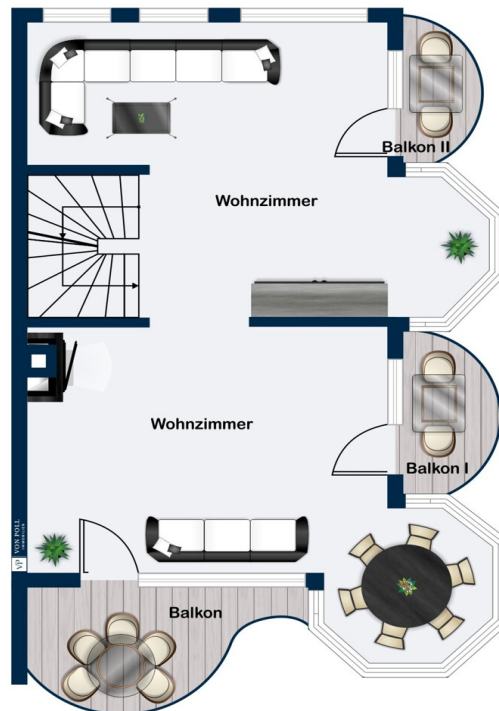


Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

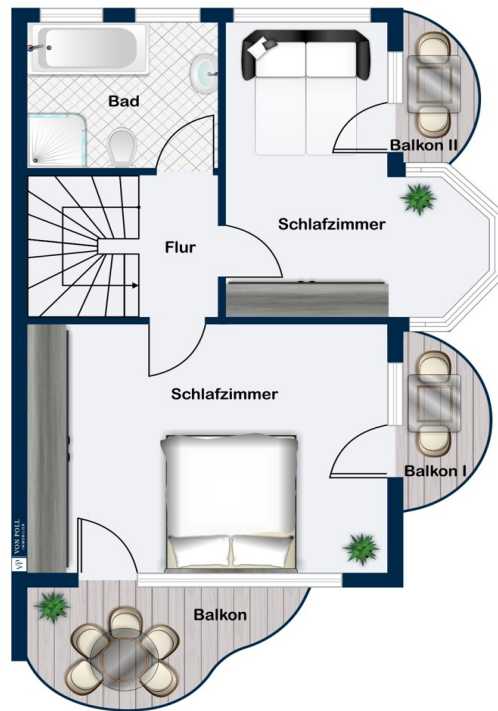
Plantas dos pisos



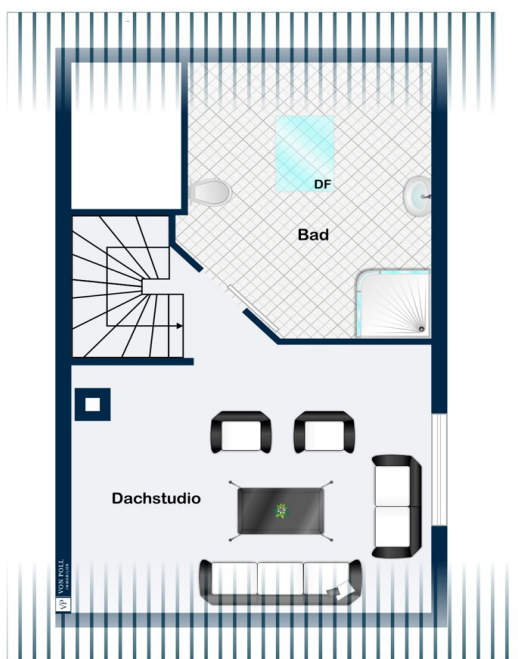
Erdgeschoss



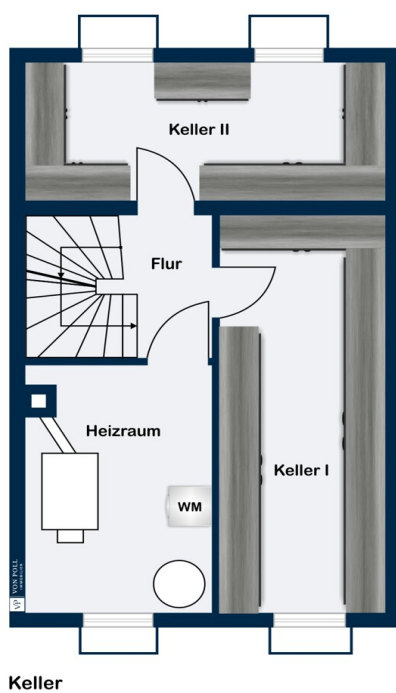
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachstudio



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht dieses gepflegte Reihenendhaus in schöner Wohnlage von Hausach, das im Jahr 1987 in massiver Bauweise errichtet wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 185 m² bietet die Immobilie großzügige Platzverhältnisse über mehrere Etagen und eignet sich ideal für Familien oder alle, die Wert auf viel Raum und individuelle Nutzungsmöglichkeiten legen.

Ein besonderes Merkmal des Hauses sind die insgesamt sechs Balkone, die auf verschiedenen Etagen schöne Ausblicke auf die Umgebung ermöglichen. Ergänzt wird der Außenbereich durch einen liebevoll angelegten, sonnigen Garten mit Terrasse sowie Freisitzmöglichkeiten. Eine Bewässerungsanlage aus dem Jahr 2024 erleichtert die Pflege der Gartenanlage.

Beim Betreten des Hauses befindet sich auf der rechten Seite das im Jahr 2020 modernisierte Tageslicht-Gäste-WC mit Dusch-WC. Gegenüber liegt ein weiteres Zimmer, das sich flexibel als Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lässt. Geradeaus gelangt man in die großzügige Küche, die durch ihren direkten Zugang zum Garten eine angenehme Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich schafft.

In der darüberliegenden Etage stehen zwei großzügige Wohnbereiche zur Verfügung. Einer der beiden Räume verfügt über einen Kachelofen, der insbesondere in der kühleren Jahreszeit für eine gemütliche Wohnatmosphäre sorgt. An heißen Sommertagen sorgt eine Klimaanlage für angenehme Temperaturen. Auf dieser Ebene bieten drei Balkone zusätzliche Freiflächen und schöne Ausblicke.

Eine Etage höher befindet sich das geräumige Hauptschlafzimmer mit gleich zwei Balkonen. Ein weiteres Zimmer auf dieser Ebene verfügt ebenfalls über einen eigenen Balkon und ist zusätzlich mit einer Klimaanlage ausgestattet. Das großzügige Hauptbadezimmer komplettiert diese Etage und bietet mit Doppelwaschbecken, Badewanne und separater Dusche eine komfortable Ausstattung.

Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres helles Schlafzimmer mit eigenem Badezimmer und schafft damit einen angenehm separierten Bereich, der sich beispielsweise hervorragend für Gäste oder ältere Kinder eignet.

Zusätzliche Nutzfläche von ca. 47 m² bietet das Kellergeschoss mit zwei Kellerräumen sowie einem Heizungsraum mit Waschmaschinenanschlüssen. Die Gasheizung stammt aus dem Jahr 2018.

Vor dem Haus stehen ca. drei bis vier Stellplatzmöglichkeiten zur Verfügung. Darüber

hinaus gehört eine Einzelgarage zur Immobilie, die sich in kurzer Entfernung zum Haus befindet.

Das Reihenendhaus präsentiert sich insgesamt in einem außergewöhnlich gepflegten Zustand und ist Teil einer Eigentümergemeinschaft mit insgesamt neun Eigentümern. Der Immobilie ist eine Grundstücksfläche von ca. 456 m² zugeordnet.

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Immobilie und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

Detalhes do equipamento

- 5 Etagen
- 6 Balkone mit schönen Ausblicken
- Kamin und Klimaanlage
- Dachgeschoss mit eigenem Badezimmer
- 3-4 Stellplätze + Einzelgarage
- Gasheizung aus 2018
- Liebevoll angelegter Garten mit Bewässerungsanlage (2024)

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

Tudo sobre a localização

Eingebettet in die reizvolle Landschaft des mittleren Schwarzwalds überzeugt Hausach mit einer gelungenen Kombination aus Naturverbundenheit, hoher Lebensqualität und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die charmante Stadt im Kinzigtal bietet ein angenehmes Wohnumfeld, das Ruhe und Erholung mit kurzen Wegen im Alltag verbindet.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Hausach. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt und bietet ein ruhiges und angenehmes Wohnumfeld. Gleichzeitig sind die Einrichtungen des täglichen Bedarfs innerhalb von Hausach gut erreichbar.

Mehrere Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie gastronomische Angebote sorgen für eine gute Versorgung direkt vor Ort. Auch für Familien bietet Hausach attraktive Voraussetzungen: Kindergärten sowie verschiedene Schulformen befinden sich in der Stadt und ermöglichen kurze Wege im Alltag.

Ein besonderer Vorteil der Lage ist der hohe Freizeit- und Erholungswert. Spaziergänge entlang der Kinzig, ausgedehnte Wanderungen, Fahrradtouren oder sportliche Aktivitäten in der umliegenden Schwarzwaldlandschaft bieten zahlreiche Möglichkeiten, die Natur direkt vor der eigenen Haustür zu genießen.

Auch die Verkehrsanbindung ist komfortabel. Der Bahnhof Hausach ist in 5 Autominuten erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen, insbesondere in Richtung Offenburg sowie in den südlichen Schwarzwald. Über die B33 sind die umliegenden Städte und das überregionale Verkehrsnetz gut erreichbar.

Hausach verbindet damit naturnahes und ruhiges Wohnen mit einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Ein attraktiver Wohnort für Familien, die die Vorzüge des Schwarzwalds genießen möchten, ohne auf eine gute Alltagsversorgung verzichten zu müssen.

Número da propriedade: 26191183 - 77756 Hausach

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com