Achern / Gamshurst

Exklusives Einfamilienhaus in familienfreundlicher Wohnlage

Objektnummer: 26191163



KAUFPREIS: 795.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 187 m² • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 635 m²

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Auf einen Blick

Objektnummer	26191163
Wohnfläche	ca. 187 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2017
Stellplatz	4 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	795.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Nutzfläche	ca. 131 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Strom
Energieausweis gültig bis	29.11.2027
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	19 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2017

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Die Immobilie





Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Die Immobilie





Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Die Immobilie





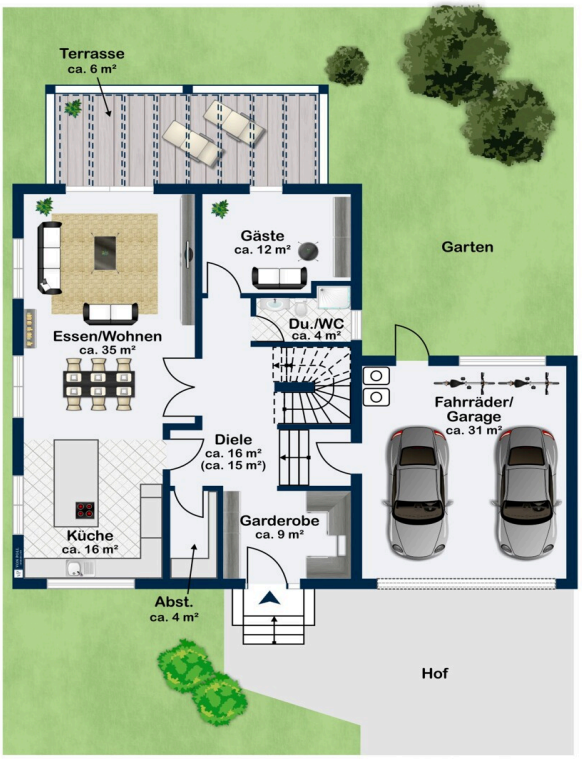
Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

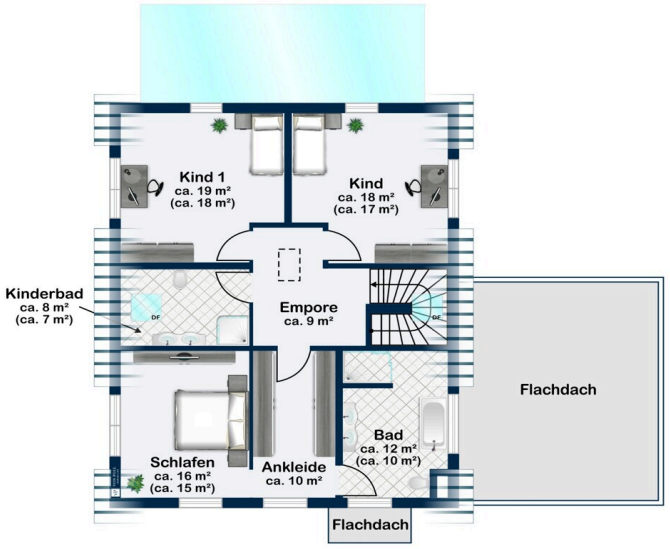
Die Immobilie

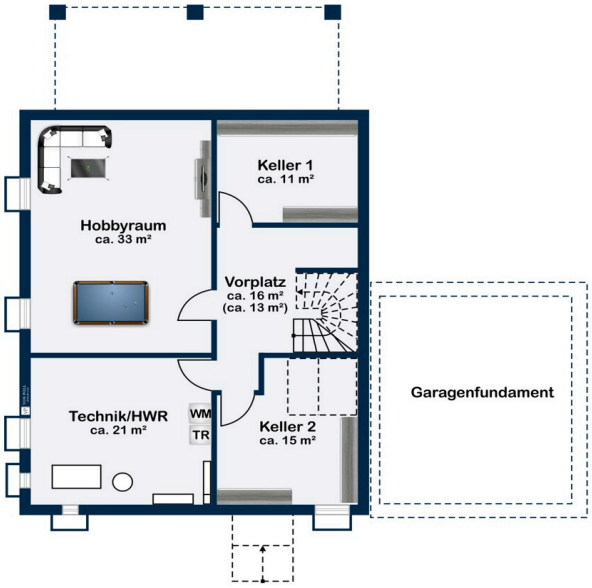


Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Grundrisse




Kind 1
ca. 19 m²
(ca. 18 m²)
Kind
ca. 18 m²
(ca. 17 m²)
Kinderbad
ca. 8 m²
(ca. 7 m²)
Empore
ca. 9 m²
Flachdach
Bad
ca. 12 m²
(ca. 10 m²)
Schlafen
ca. 16 m²
(ca. 15 m²)
Ankleide
ca. 10 m²
Flachdach



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Ein erster Eindruck

Das hier angebotene Einfamilienhaus wurde im Jahr 2017 von der Firma WeberHaus errichtet. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 635 m² stehen eine Wohnfläche von ca. 187 m² sowie zusätzliche ca. 95 m² Nutzfläche im Untergeschoss zur Verfügung.

Das Grundstück ist großzügig geschnitten und gepflegt. Im Hofbereich stehen neben zwei Garagenstellplätzen mindestens vier weitere Außenstellplätze zur Verfügung. Von der Garage aus gelangt man direkt ins Haus sowie in den Garten. Der Garten ist umlaufend mit einer Hecke eingefasst und bietet einen guten Sichtschutz zu den Nachbargrundstücken. Die großflächige Grünfläche lässt verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten zu, beispielsweise für einen Pool oder einen Kinderspielbereich.

Im Erdgeschoss erwartet die Sie ein heller Eingangsbereich, der direkt in den offen gestalteten Wohn-, Ess- und Küchenbereich übergeht. Die moderne Einbauküche ist mit einer Kochinsel, hochwertigen Arbeitsgeräten sowie einer Granitarbeitsplatte ausgestattet. Ein angrenzender Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum. Überwiegend bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht in den Räumen. Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf die überdachte Terrasse mit Nordausrichtung, die zusätzlich mit einer Markise ausgestattet ist. Ergänzt wird das Erdgeschoss durch ein weiteres Zimmer, das sich als Gästezimmer oder Büro nutzen lässt, sowie ein Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche. Insgesamt bietet das Erdgeschoss rund 100 m² Wohnfläche.

Im Obergeschoss verteilen sich auf ca. 87 m² der private Wohnbereich. Auf der Nordseite befinden sich zwei nahezu identische Kinderzimmer mit bodentiefen Fenstern sowie das Kinderbadezimmer mit zwei Waschbecken und bodentiefer Dusche. Die Südseite ist dem Elternbereich vorbehalten und umfasst einen separaten Ankleidebereich, einen großzügigen Schlafbereich sowie ein modernes Tageslichtbad mit bodentiefer Dusche und Badewanne. Vor etwa zwei Jahren wurden im gesamten Obergeschoss alle Schlafzimmer sowie die Empore mit Klimaanlagen ausgestattet. Über die gesamte Grundfläche des Obergeschosses erstreckt sich zudem ein Speicher, der weiteren Stauraum bietet.

Das Haus ist vollständig unterkellert und wurde mit einem hochwertigen Bürkle-Keller errichtet. Die rund 95 m² Nutzfläche verteilen sich auf zwei Kellerräume, einen Technik- und Hauswirtschaftsraum sowie einen großzügigen Hobbyraum mit ca. 33 m². Letzterer ist mit einer Fußbodenheizung sowie Internet- und TV-Anschlüssen ausgestattet.

Das Haus ist technisch auf dem neuesten Stand und weist einen hervorragenden

energetischen Zustand auf. Die Beheizung erfolgt über eine Luft-Wasser-Wärmepumpe in Verbindung mit einer Fußbodenheizung im gesamten Haus. Eine kontrollierte Wohnraumlüftung sorgt für ein konstant angenehmes Raumklima. Sämtliche Fenster sind dreifach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden. Darüber hinaus ist das Haus mit einem modernen Smart-Home-System ausgestattet, das eine komfortable Steuerung von Heizung, Beleuchtung und Rollläden ermöglicht. In allen Wohnräumen wurde zudem hochwertiger Vinylboden verlegt.

Mit der Kombination aus moderner Bausubstanz, hochwertiger Ausstattung, großzügigem Raumangebot und einem familiengerecht geschnittenen Grundstück bietet dieses Objekt ein Zuhause, das mit den Bedürfnissen einer Familie über viele Jahre hinweg mitwachsen kann.

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Ausstattung und Details

- Luft-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- Smart-Home-System
- Klimaanlage im gesamten Obergeschoss
- Wohnraumlüftung
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit elektrischen Rollläden
- Vollunterkellert
- 2 Garagenstellplätze + mind. 4 Außenstellplätze
- WeberHaus-Fertighaus

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Alles zum Standort

Das Einfamilienhaus befindet sich im Acherner Stadtteil Gamshurst. Die Straße ist eine ruhige Anliegerstraße in einem etablierten Wohngebiet, das überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt ist. Das geringe Verkehrsaufkommen schafft ein Wohnumfeld, das insbesondere für Familien mit Kindern attraktiv ist.

Gamshurst ist mit rund 3.500 Einwohnern einer der größeren Stadtteile von Achern und hat sich seinen dörflichen Charakter bewahrt. Gleichzeitig profitieren die Bewohner von der unmittelbaren Nähe zur Kernstadt Achern, deren vollständige Infrastruktur in wenigen Fahrminuten erreichbar ist. Ein aktives Vereinsleben prägt das Miteinander im Ort.

Für den täglichen Bedarf ist die Bäckerei Volz in rund 900 Metern fußläufig erreichbar. Der Wocheneinkauf erfolgt üblicherweise in Achern; das Scheck-in Center liegt rund 4 Kilometer entfernt, ebenso die dort angegliederte Apotheke. Weitere Apotheken, Haus- und Fachärzte sind im Acherner Stadtkern ansässig. Das Ortenau-Klinikum Achern liegt rund 5 Kilometer entfernt.

Für Familien stellt sich die Lage besonders praktisch dar. Die Grundschule Gamshurst ist in rund 700 Metern fußläufig erreichbar, der Kindergarten St. Nikolaus in der Oststraße liegt in ebenfalls rund 700 Metern Entfernung. Weiterführende Schulen befinden sich in Achern: die Robert-Schuman-Realschule in rund 4 Kilometern, das Gymnasium Achern in etwa 4,5 Kilometern Entfernung.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist überdurchschnittlich gut. Der Bahnhof Achern bietet in rund 4 Kilometern Entfernung Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Offenburg, Karlsruhe und Basel; über den ICE-Halt Offenburg bestehen Fernverbindungen ins gesamte Bundesgebiet. Die Autobahnauffahrt zur A5 ist in etwa 3 Kilometern erreichbar. Straßburg liegt rund 30 Kilometer entfernt, der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden in etwa 20 Kilometern und der Flughafen Straßburg-Entzheim in rund 45 Kilometern Entfernung.

Für die Freizeitgestaltung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Felder, Wiesen und Feldwege rund um Gamshurst laden zu Spaziergängen und Radtouren ein. Der angrenzende Schwarzwald mit Wandermöglichkeiten sowie Ausflugszielen wie Sasbachwalden oder der Schwarzwaldhochstraße ist in wenigen Fahrminuten erreichbar. Auch der Rhein und das Elsass mit Straßburg sind als Ausflugsziele schnell erreichbar.

Die Region ist auch wirtschaftlich gut aufgestellt und bietet ein breites Spektrum an Arbeitsplätzen in unmittelbarer Nähe. Der größte Arbeitgeber am Standort Achern ist

die Fischer Gruppe mit rund 2.700 Beschäftigten. Das Unternehmen ist Weltmarktführer für Rohre und Bauteile aus Edelstahl und Sonderlegierungen. In Gamshurst ansässig sind zudem das traditionsreiche Familienunternehmen KASTO Maschinenbau, ein Weltmarktführer für Metallsägemaschinen und automatisierte Lagersysteme, das hier seit über 180 Jahren verwurzelt ist, sowie das Unternehmen Stopa, das automatische Lager- und Bereitstellungssysteme herstellt. Das wirtschaftliche Umfeld wird durch weitere etablierte Unternehmen in Achern ergänzt, darunter die J.H. Ziegler GmbH (Vliesstoffe), Securiton Deutschland (Alarm- und Sicherheitssysteme) sowie Hodapp (Stahltüren und -tore). Insgesamt gilt Achern somit als wirtschaftsstarker Standort mit zahlreichen mittelständischen Betrieben, der kurze Arbeitswege und stabile Beschäftigungsperspektiven ermöglicht.

Insgesamt verbindet die Lage eine ruhige, familienfreundliche Wohnumgebung mit kurzen Wegen zu Kindergarten und Grundschule sowie einer guten Anbindung an die städtische Infrastruktur Acherns und das überregionale Verkehrsnetz – Lagemerkmale, die einen langfristig attraktiven Lebensmittelpunkt für Familien darstellen.

Objektnummer: 26191163 - 77855 Achern / Gamshurst

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg
Tel.: +49 781 - 94 84 351 0
E-Mail: offenburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com