Hausach

Ein Zuhause mit viel Platz, Gartenidylle und sechs Balkonen

Objektnummer: 26191183



KAUFPREIS: 490.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 456 m²

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

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

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Auf einen Blick

Objektnummer	26191183
Wohnfläche	ca. 185 m²
Zimmer	6
Badezimmer	2
Baujahr	1987
Stellplatz	4 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	490.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 47 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	231.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	20.06.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Die Immobilie





Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

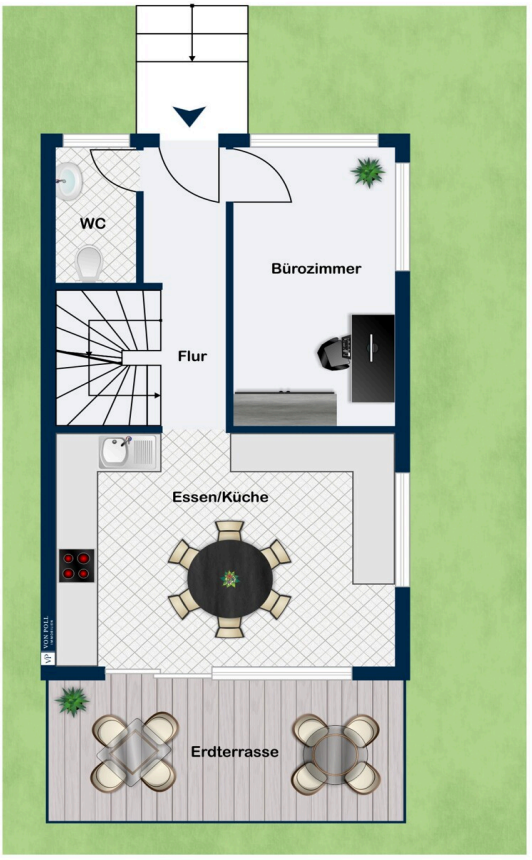
Die Immobilie



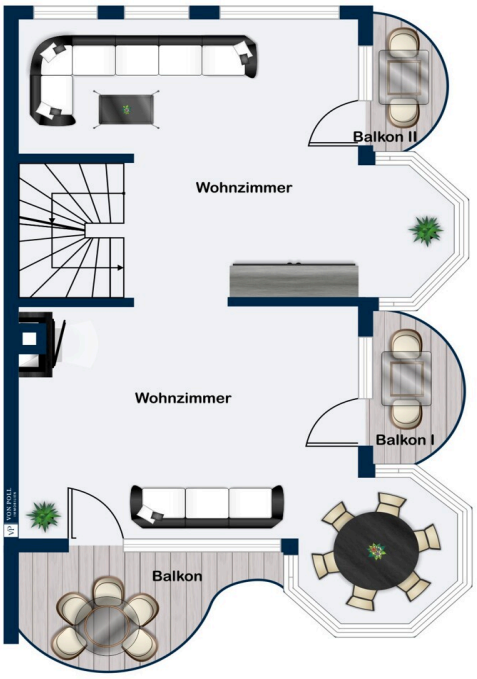


Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

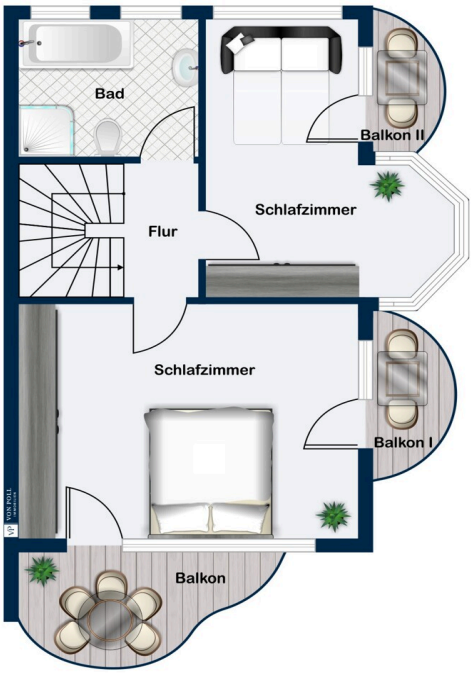
Grundrisse



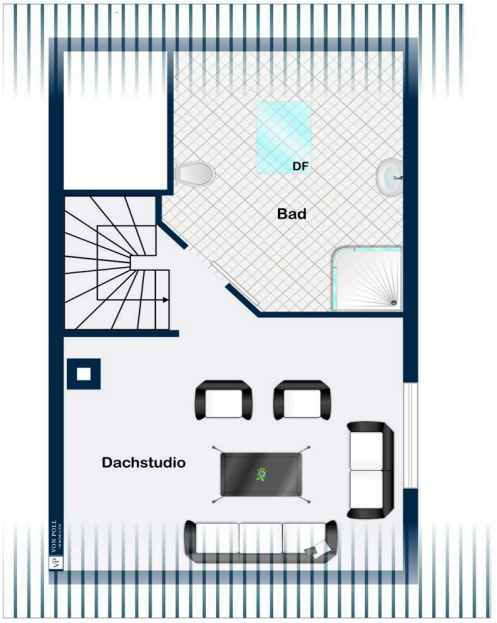
Erdgeschoss



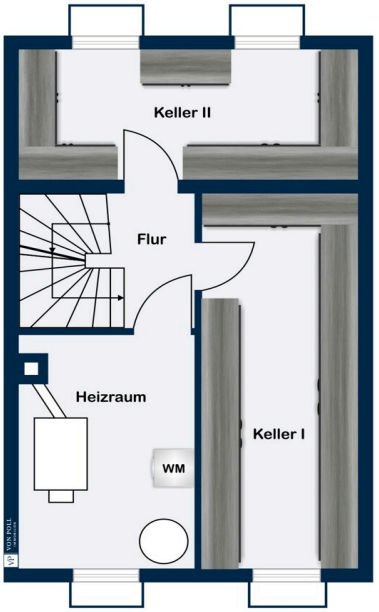
1. Obergeschoss



2. Obergeschoss



Dachstudio



Keller

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: 26191183 - 77756 Hausach

Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Ausstattung und Details

- 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)

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26191183 - 77756 Hausach

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