

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Achern

### 2- Familienhaus mit besonderem Flair in Oberachern



Objekt-Nr. OM-310483

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **780.000 €**

77855 Achern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1958	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	726,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	11,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	251,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	136,17 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses charmante 2- Familienhaus liegt in zentraler Lage von Oberachern und bietet mit seinem großen Grundstück verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten.

Ob als Eigennutzung, Mehrgenerationenhaus oder Kapitalanlage, hier ist vieles möglich.

Das Haus selbst verfügt über 2 abgeschlossene Wohnungen und wurde im Jahr 2015 grundsaniiert, inklusive Dacherneuerung, neuer Fenster und Klimaanlage.

Die Wohnung im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von 92 m<sup>2</sup>, die sich auf 3 Zimmer mit einer neuwertigen Einbauküche und Bad verteilen. Eine großzügige Terrasse lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang in den geräumigen Hof. Im Hof selbst befinden sich eine Doppelgarage und ein Carport. Ein schön ausgebauter Grillplatz mit Garten rundet das ganze ab.

Das Highlight dieser Immobilie befindet sich im 1. Obergeschoss mit einer eleganten Wohnung, die sich über zwei Etagen erstreckt und insgesamt 156 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet.

Herzstück ist die Top moderne Einbauküche, die sich in den offenen Essbereich integriert, hier trifft sich die ganze Familie zum gemeinsamen Kochen und anschließenden gemütlichen Essen und Plauschen. Von der Küche aus hat man direkten Zugang auf einen der 2 Balkone im 1. OG. Das Wohnzimmer kann ebenfalls mit Balkonzugang punkten, hier kann man wunderbar den Abend ausklingen und den Blick in die schöne Umgebung schweifen lassen. Ein weiteres Zimmer, im Moment als Büro genutzt bietet ebenfalls Zugang zum Balkon. Blickpunkt im Flur ist ein hochwertiger Pelletz-Ofen mit offener Flamme, der im Winter die gesamte Etage mit einer heimeligen Wärme versorgt. Ein großzügiges Bad und ein Gäste WC, sowie ein Abstellraum machen die erste Etage komplett.

In der 2. Etage befinden sich 4 weitere Zimmer, alle samt mit Wasseranschluss.

Jedes Zimmer hat zudem einen eingebauten Schrankspeicher. Es gibt ein WC.

Im großzügigen Keller befindet sich die neue Gasheizung und Gastherme (2020), die das ganze Haus mit Wärme und Warmwasser versorgt. Der Energieausweis ist in Bearbeitung.

Die weiteren 4 Kellerräume bieten Platz für Waschmaschine und Trockner. Eine Werkstatt mit Hobbyraum oder auch ein Partykeller wären eine mögliche Option. Gleichfalls gäbe es noch Platz für erneuerbare Energien z. B. eine Wärmepumpe.

Im direktem Anbau am Haus befindet sich ein ehemaliges vollunterkellertes Schlachthaus, mit einer Wohn- und Nutzfläche von 308,63 m<sup>2</sup>, das zu einer separaten Einheit/Wohnung ausgebaut wurde. Hier wäre eine spätere Kaufoption, mit einem nachträglichen Um- oder Neubau möglich.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Gäste-WC

## Lage

Im vorderen Achertal begrüßt die sympathische Einkaufsstadt Achern die Besucher vor der unverkennbaren Kulisse der Hornisgrinde (1164 m), dem höchsten Berg im Nordschwarzwald inmitten des Nationalparks Schwarzwald.

Oberachern ist ein malerischer und familienfreundlicher Stadtteil von Achern, der umgeben von saftigen Streuobstwiesen, Weinberghügeln und Mischwäldern einen hohen Naherholungswert bietet. Zahlreiche Wege und Pfade laden Naturliebhaber ein: Wandern Sie auf den Spuren des bekannten Pfarrers und Heimatschriftstellers Heinrich Hansjakob – oder entdecken Sie entlang der Rebhänge die herrlichsten Aussichtspunkte mit einem Blick ins weite Rheintal und zum Straßburger Münster. Im Frühling lockt die Kirschblüte mit ihrem

bezaubernden Blütenmeer Besucher aus nah und fern. Es gibt zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Banken und Restaurants in unmittelbarer Nähe. Kindergarten sowie die Grund- und Hauptschule sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Mit rund 4200 Einwohnern wird Oberachern von der idyllischen Acher durchflossen. Die 22 örtlichen Vereine bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten, die besonders für Familien attraktiv sind.

In etwa 10 Minuten ist die Autobahn A5 erreichbar, Bus und Bahn sind ebenfalls vor Ort anzutreffen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



seitlicher Hauseingang



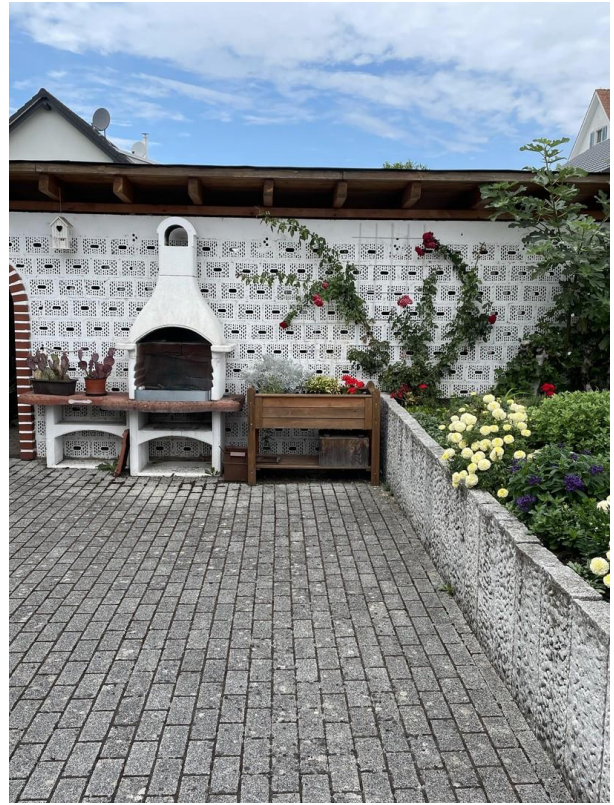
Terrasse



# Exposé - Galerie



Terrasse



Grillplatz



Garten mit Grillplatz



# Exposé - Galerie



Grillplatz mit Garten

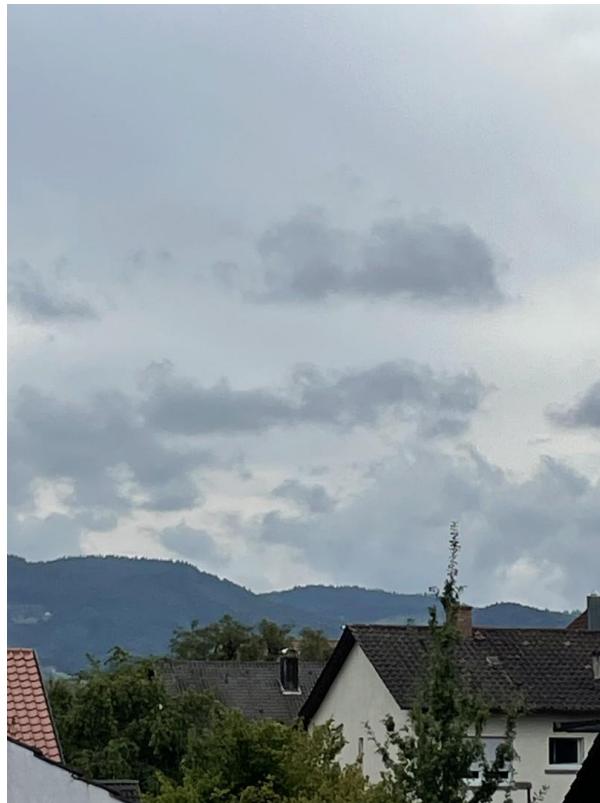


Ehemaliges Schlachthaus

# Exposé - Galerie



Blick auf das Schlachthaus

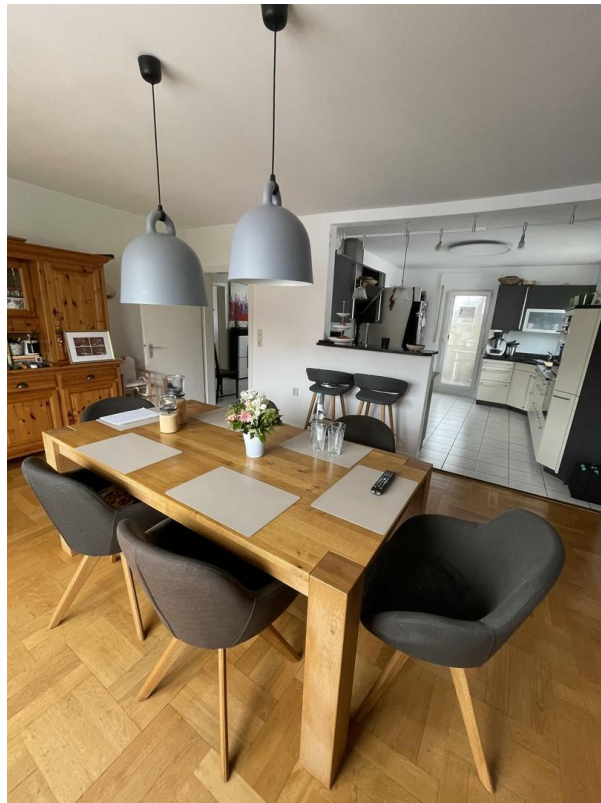


Aussicht Balkon

# Exposé - Galerie



Balkon



Esszimmer mit offener Küche



# Exposé - Galerie



Offene hochwertige Küche



Theke-/ Arbeitsplatte Marmor

# Exposé - Galerie



Küchentheke



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Ofen mit Pelletz