

Sasbach / Obersasbach

# Wohnen & Vermieten: Großzügiges Architektenhaus mit Einliegerwohnung

Objektnummer: 25191128

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 575.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 198 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 658 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25191128   |
| Wohnfläche   | ca. 198 m² |
| Zimmer       | 6          |
| Schlafzimmer | 4          |
| Badezimmer   | 3          |
| Baujahr      | 1975       |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 575.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Garten/-mitbenutzung, Balkon       |

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 227.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 24.06.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befeuierung                | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1975           |

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Die Immobilie



Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Die Immobilie



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: +49 (0)7841 - 83 10 83 0

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

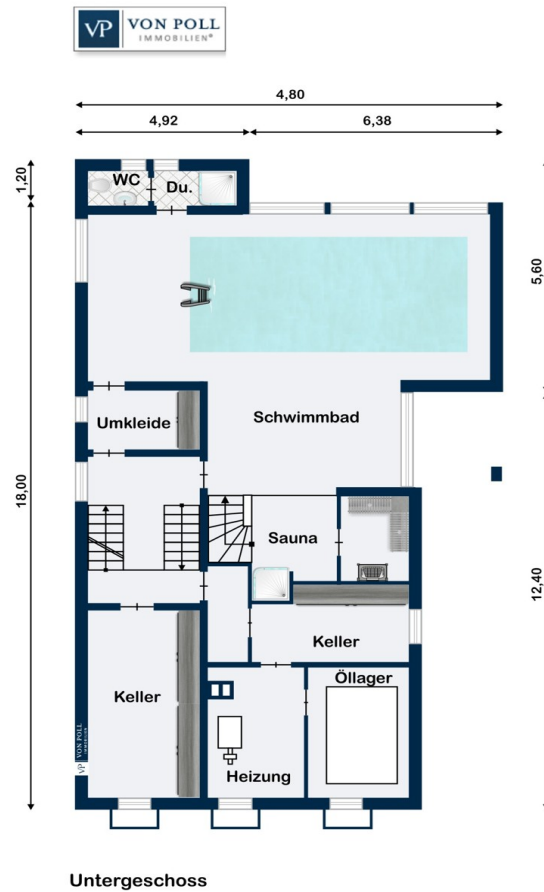
Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Grundrisse





Dachgeschoss



Untergeschoss

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: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohnlage von Obersasbach erwartet Sie dieses gepflegte Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung auf einem ca. 658 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Das 1975 in Massivbauweise errichtete Architektenhaus überzeugt durch seine großzügige Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien, die viel Platz benötigen oder als Mehrgenerationenhaus.

Im Erdgeschoss stehen Ihnen ca. 131 m<sup>2</sup> Wohnfläche zur Verfügung. Zwei helle Schlafzimmer, ein großes Tageslichtbad sowie ein offen gestalteter Wohn- und Essbereich mit Zugang zum umlaufenden Balkon bieten viel Raum für das Familienleben. Der Blick in den liebevoll angelegten Garten sorgt für entspannte Atmosphäre. Hochwertiges Parkett und isolierverglaste Holzfenster unterstreichen die gute Qualität.

Im Dachgeschoss befindet sich eine ca. 67 m<sup>2</sup> große Einliegerwohnung mit drei Zimmern – derzeit vermietet und auch separat zugänglich. Ideal für die Unterbringung von Familienangehörigen, zur Vermietung oder als Homeoffice-Lösung.

Ein besonderes Highlight befindet sich im Kellergeschoss: Ein ehemaliger Wellnessbereich mit Indoor-Pool, Sauna, Whirlpool und sanitären Anlagen bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten – ob zur Reaktivierung als privater Spa oder zur Umnutzung in zusätzliche Wohn- oder Nutzfläche. Ebenfalls im Keller: der Heizraum mit Ölheizung (Baujahr 1991) und ein 10.000-Liter-Tank.

Der Hauzeingangsbereich des Hauses wurde 2025 modernisiert. Über das zentrale Treppenhaus gelangen Sie komfortabel in alle Etagen – inklusive direktem Zugang zur Garage. Zwei weitere Außenstellplätze stehen ebenfalls zur Verfügung.

Dieses gepflegte Architektenhaus kombiniert Qualität, Raumangebot und Flexibilität – ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die Wohnen und Vermieten unter einem Dach verbinden möchten.

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen Sackgasse in Obersasbach. Direkt angrenzend an das Grundstück erstreckt sich eine grüne Wiese, die Ruhe und Privatsphäre garantiert.

Obersasbach als Ortsteil der Gemeinde Sasbach bietet eine familienfreundliche Infrastruktur mit verschiedenen Betreuungs- und Schulangeboten in unmittelbarer Nähe. So befindet sich die Grundschule Obersasbach direkt vor Ort, was kurze Wege für die Kinder ermöglicht. Ergänzend gibt es mehrere Kindergärten, die eine vielseitige Betreuung gewährleisten. Weitere weiterführende Schulen und zusätzliche Betreuungsmöglichkeiten sind in Sasbach, Achern oder Bühl zu finden.

Neben der guten Infrastruktur punktet die Lage mit einer guten Anbindung an die Bundesstraße B3 und die Autobahn A5, sodass größere Städte wie Baden-Baden, Offenburg oder Karlsruhe schnell erreichbar sind. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden sich sowohl in Obersasbach als auch im nahegelegenen Sasbach und Achern.

Für die Freizeitgestaltung bieten sich zahlreiche Möglichkeiten in der Umgebung: Wander- und Radwege führen durch die nahegelegenen Weinberge, Wiesen und den Schwarzwald. Damit genießen die Bewohner eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und urbaner Infrastruktur.

Insgesamt bietet die Lage ein ruhiges, sicheres und familienfreundliches Umfeld, das insbesondere für Familien oder Mehrgenerationenhaushalte, die Wert auf eine naturnahe Umgebung mit guter Infrastruktur legen, hervorragend geeignet ist.

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.6.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1975.

Die Energieeffizienzklasse ist G.

Objektnummer: 25191128 - 77880 Sasbach / Obersasbach

## 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](mailto:offenburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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