

# Exposé

## Penthouse in Achern

### Höchste Penthouse-Etage in Achern Exklusives Wohnen mit spektakulärem Panoramablick



Objekt-Nr. OM-467337

**Penthouse**

Verkauf: **680.000 €**

77855 Achern  
Baden-Württemberg  
Deutschland

Baujahr	1973	Zustand	saniert
Etagen	7	Schlafzimmer	1
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	127,69 m <sup>2</sup>	Etage	Höher als 5. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	523 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses einzigartige Penthouse im 7. OG. richtet sich an Personen, die eine besondere Wohnung mit großzügigen Außenflächen, weitem Blick und hochwertiger Ausstattung suchen. Auf ca. 127,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet die Wohnung ein seltenes Wohnkonzept über den Dächern von Achern. Die Lage in der obersten Penthouse-Etage, der unverbaubare Panoramablick bis zur Hornisgrinde und die umfassende Modernisierung machen das Objekt zu einer außergewöhnlichen Immobilie für anspruchsvolle Eigennutzer.

Der Grundriss umfasst drei Zimmer, ein Tageslichtbad, ein separates Gäste-WC sowie einen offenen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Große Fensterfronten, extra hohe Innentüren und durchgehend verlegte Vinylböden in Holzoptik prägen den hellen, klaren Charakter der Wohnung. Die Küche ist mit Miele-Geräten der Premiumklasse sowie einer Corian-Arbeitsplatte mit integriertem Spülbecken ausgestattet. Ergänzt wird das Wohnkonzept durch LED-Lichtlösungen, Designwände, elektrische Rollläden und Jalousien sowie einer Klimaanlage mit Wärmepumpe und App-Steuerung. Die großen Außenflächen sind mit neuen Bodenbelägen, elektrischen beleuchteten Markisen und einer Außenküche ausgestattet.

Das Gebäude wurde 1973 errichtet und verfügt über einen Aufzug bis zur 6. Etage. Das Penthouse wurde 2018 kernsaniert; ergänzend wurden 2019 das Dach vollständig saniert und für diese Wohnung ein Vollwärmeschutz umgesetzt. 2020 folgte der neue Bodenbelag auf der Dachterrasse, 2021 wurden Markisen und Beleuchtung erneuert. Zur Wohnung gehören ein Kellerraum mit ca. 5 m<sup>2</sup> sowie ein großer Tiefgaragenstellplatz. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung, Warmwasser erfolgt über Durchlauferhitzer.

## Ausstattung

- Fahrstuhl bis zur Etage 6 vorhanden
- Fantastische, großzügige Dachterrasse mit exklusivem Wohngefühl
- Zusätzlicher Balkon für noch mehr Freiraum
- Hochwertige Einbauküche mit edler Corian-Arbeitsplatte
- Exklusive Miele-Einbaugeräte der Premiumklasse
- Nahtlos integriertes Spülbecken, Rückwand und Fensterbank aus Corian
- Elektrisches Markisensystem mit stimmungsvoller Beleuchtung
- Stilvolle Außenküche für besondere Sommerabende
- Hochwertiger Terrassenbodenbelag
- Elegante Keramikfliesen in Holzoptik mit integrierter Bodenbeleuchtung
- Durchgehend verlegter Vinylboden in hochwertiger Holzoptik
- Modernes LED-Lichtkonzept in der gesamten Wohnung
- Extra hohe Innentüren für ein beeindruckendes Raumgefühl
- Edle Gira-Schalterserie „Event Klar Schwarz / System 55 Reinweiß“
- Stilvolle Designwände in Besenstrich- und Korkoptik
- Unsichtbar integrierte TV-Anschlüsse
- Maßgefertigter Einbauschränk im Eingangsbereich
- Elektrische Rollläden und Jalousien
- Klimaanlage mit Wärmepumpe und App-Steuerung

- Tageslichtbad und separates Gäste-WC mit hochwertigem Design

**Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Achern liegt in der beliebten Ortenau am Fuße des Schwarzwalds und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Stadt bietet kurze Wege im Alltag, eine gute Nahversorgung sowie zahlreiche Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitangebote. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Natur, den Weinbergen und der Rheinebene.

Die Versorgung im direkten Umfeld ist sehr komfortabel. Lebensmittelgeschäfte, Supermärkte, Gastronomie, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind schnell erreichbar. Auch Spielplätze und Sportmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch die Lage besonders alltagstauglich und familienfreundlich ist.

Entfernungen im Umfeld:

- Neues Klinikum Ortenau (Fertigstellung Sommer 2027): ca. 800 m
- Lebensmittelgeschäft: ca. 100 m
- Bar: ca. 100 m
- Spielplatz: ca. 100 m
- Sportmöglichkeiten: ca. 200 m
- Apotheke: ca. 500 m
- Arzt: ca. 500 m
- Schule: ca. 500 m
- Kindergarten: ca. 500 m
- Supermarkt: ca. 700 m

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt. Die nächste Bushaltestelle liegt nur ca. 200 m entfernt. Der Bahnhof Achern Stadt ist ca. 1,6 km entfernt und bietet Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Offenburg, Baden-Baden, Karlsruhe und Straßburg. Die Autobahnauffahrt zur A5 ist nach ca. 4 km erreichbar. Der Flughafen Karlsruhe/Baden-Baden liegt rund 16 km entfernt.

Insgesamt handelt es sich um eine sehr gute Wohnlage mit kurzen Wegen, starker Infrastruktur und hervorragender regionaler Anbindung.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	155,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Aussicht von der Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche/Esszimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Liegeplatz auf der Terrasse

# Exposé - Galerie



Sitzgruppe



Außenküche

# Exposé - Galerie



Aussicht von der Terrasse



Balkon

# Exposé - Galerie



Aussicht von dem Balkon

# Exposé - Grundrisse

