PRIVATVERKAUF

Schwarzwaldtraum
am Weinberg

Exklusive Villa mit Pool und Sauna

SASBACH-OBERSASBACH · ORTENAU · SCHWARZWALD

1.400.000 € VHB

PROVISIONSFREI VON PRIVAT

DAS ANWESEN

Ein Zuhause von außergewöhnlicher Größe

Zwischen Weinbergen und Schwarzwald liegt diese großzügige Landhausresidenz in ruhiger, privater Lage bei Sasbachwalden. Das 2010 errichtete Anwesen verbindet weitläufige Wohnräume, sechs Schlafzimmer, einen ca. 70 m² großen Wintergarten, Pool und Sauna mit einem außergewöhnlich großen Grundstück. Große Fensterflächen, Kachelofen, Galerie und hochwertige Holzelemente prägen die Atmosphäre.

ca. 378 m² Wohnfläche	**ca. 2.350 m²** Grundstück	**8** Zimmer
6 Schlafzimmer	**4 + 2** Bäder + separate WCs	**2010** Baujahr

WEINBERGLAGE

HAUSANSICHT

01 WOHNEN & ESSEN

Licht, Wärme und großzügige Proportionen

Der weitläufige Wohn- und Essbereich öffnet sich mit großen Fensterflächen zum Garten. Ein Kachelofen schafft Wärme und Atmosphäre. Die nahezu offene Küche verfügt über eine gemütliche Essnische; der Wintergarten erweitert das Haus um einen hellen, ganzjährig nutzbaren Lebensraum. Neueres Parkett, helle Hölzer und integrierte Deckenspots unterstreichen den hochwertigen Ausbau.

KÜCHE

WINTERGARTEN

02 SCHLAFZIMMER & BÄDER

Sechs Schlafzimmer auf drei Ebenen

Im Obergeschoss liegt der großzügige Hauptschlafbereich mit angrenzender Ankleide und eigenem Bad. Drei weitere Schlafzimmer sowie ein separat zugängliches Bad bieten Flexibilität für Familie, Gäste oder Homeoffice. Im Erdgeschoss ergänzt ein separater Gästebereich mit eigenem Schlafzimmer und Bad das Raumangebot. Das ausgebaute Studio im Dachgeschoss eignet sich als Atelier, Rückzugsort oder zusätzlicher Elternbereich.

WEITERES SCHLAFZIMMER

HAUPTBAD

03 POOL & SAUNA

Wellness zu jeder Jahreszeit

Der Pool bildet zusammen mit dem großzügigen Wintergarten und dem angrenzenden Saunabereich das private Wellness-Herzstück des Anwesens. Der direkte Bezug zu Garten und Terrassen schafft fließende Übergänge zwischen innen und außen. Der Poolbereich wurde modernisiert und ist auf ganzjährige Entspannung sowie gesellige Stunden ausgerichtet.

SAUNA

WELLNESSBAD

04 GARTEN & TERRASSEN

Weinberge, Privatsphäre und Weitblick

Das ca. 2.350 m² große Grundstück bietet weitläufige Grünflächen, mehrere Terrassenbereiche und einen gemauerten Grillplatz. Die ruhige Lage am Waldrand und unmittelbar an den Weinbergen verbindet Privatsphäre mit einem weiten Blick über das Tal. Ein großer Schuppen ergänzt die Nutzflächen für Werkstatt, Lager oder Gartengeräte.

ANWESEN

HOF & GARAGE

05 KELLER & PARTYRAUM

Raum für Feiern, Arbeit und Hobbys

Das Kellergeschoss erweitert das Haus um einen vollständig ausgestatteten Partyraum mit Küche und Bar, einen Büroraum, Bad, Waschküche, Werkstatt und weitere Lagerflächen. Die Doppelgarage ist direkt mit dem Haus verbunden. Die Flächen eignen sich gleichermaßen für Feiern, Hobby, Beruf und praktische Haustechnik.

BAR & KAMIN

WERKSTATT

RAUMPROGRAMM

Vier Ebenen - flexibel nutzbar

ERDGESCHOSS

Wohn-/Essbereich mit Kachelofen; nahezu offene Küche mit Essnische; repräsentativer Eingang mit Galerie; Gäste-WC; separate Gästesuite mit Schlafzimmer und Bad; Abstellraum; Wintergarten; Pool- und Saunabereich.

OBERGESCHOSS

Hauptschlafzimmer mit Ankleide und eigenem Bad; drei weitere Schlafzimmer; zusätzliches separat zugängliches Bad; heller offener Treppen- und Flurbereich.

DACHGESCHOSS

Ausgebautes Studio als Atelier, Rückzugsort, Arbeitsbereich oder zusätzlicher Eltern-/Gästebereich.

KELLERGESCHOSS

Partyraum mit Küche, Bar und Holzofen; Büro; Bad; Waschküche; Werkstatt; Lager- und Technikflächen; Doppelgarage mit direktem Hauszugang.

GRUNDRISS

Erdgeschoss und Außenbereiche

Schematische Darstellung. Maßangaben und Möblierung sind unverbindlich.

GRUNDRISSE

Ober- und Dachgeschoss

OBERGESCHOSS

DACHGESCHOSS

Schematische Darstellung. Maßangaben und Möblierung sind unverbindlich.

AUSSTATTUNG

Technik und Energie im Überblick

Baujahr	2010
Zustand	Gepflegt
Heizung	Monitorgesteuerte Fußbodenheizung
Energieausweis	Bedarfsausweis, gültig bis 11.06.2028
Endenergiebedarf	103,10 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	D
Energieträger	Öl, Solar, Holz
PV-Anlage	Vorhanden
Parken	Doppelgarage, Außen- und zusätzliche Gästeplätze
Wohnmobil	Zusätzliche Fläche mit Strom- und Wasseranschluss

FLÄCHENHINWEIS

Die Verkaufsseite nennt ca. 300 m² gesamte Nutz-/Kellerfläche. In den vorhandenen Objektdaten sind ca. 188,42 m² als Nutzfläche ausgewiesen. Die Abweichung beruht auf unterschiedlichen Flächendefinitionen und ist vor Vertragsschluss anhand der Unterlagen zu verifizieren.

LAGE

Zwischen Schwarzwald und Rhein

Das Anwesen liegt ruhig am westlichen Rand des Schwarzwalds, direkt an Weinbergen und Waldwegen. Sasbach und das benachbarte Sasbachwalden stehen für Weinlandschaft, regionale Gastronomie und naturnahe Freizeitmöglichkeiten. Gleichzeitig sind Baden-Baden, Straßburg und die Rheinebene gut erreichbar. Die Lage verbindet Rückzug und Privatsphäre mit grenzüberschreitender Anbindung.

BADEN-BADEN	STRASSBURG	ORTENAU	SCHWARZWALD
Kurstadt	Elsass	Weinregion	Natur

PRIVATE BESICHTIGUNG

Lernen Sie den Schwarzwaldtraum kennen.

info@schwarzwaldtraum.haus

WhatsApp +356 9966 3033

Blumberg 19 · 77880 Sasbach · Deutschland

KAUFEN.SCHWARZWALDTRAUM.HAUS

Dieses Exposé dient ausschließlich der Information. Alle Angaben beruhen auf Eigentümerinformationen und vorhandenen Objektunterlagen; Irrtum, Änderung und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächen, Ausstattungen und technische Daten sind vom Kaufinteressenten zu prüfen.