

Achern

# 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und zentraler Lage

*Número de propiedad: 25191117*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 234.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## De un vistazo

Número de propiedad	25191117
Superficie habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1991
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	234.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Balcón

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.04.2029	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1991

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## La propiedad



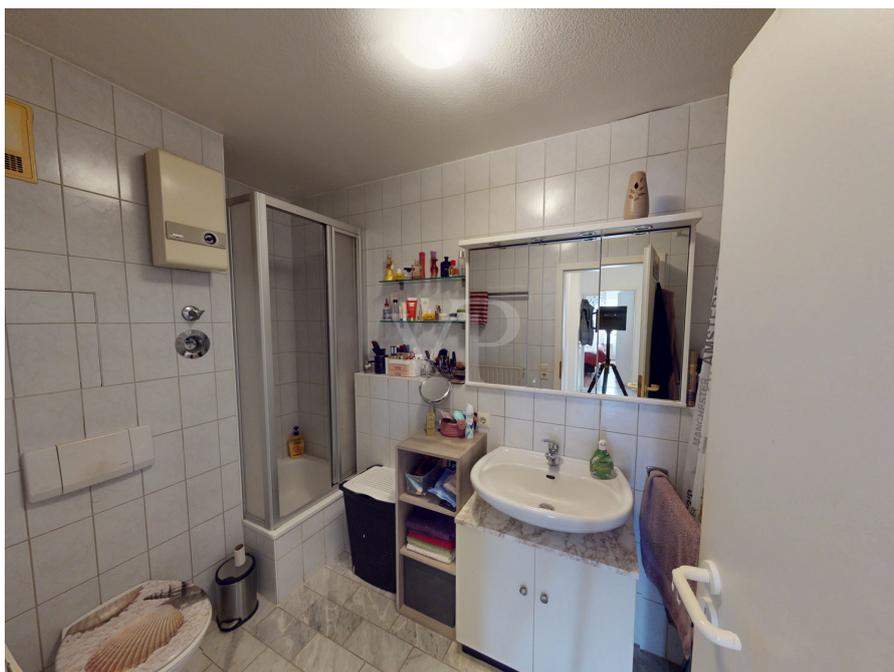
Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## La propiedad



Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## La propiedad



Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## La propiedad



Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

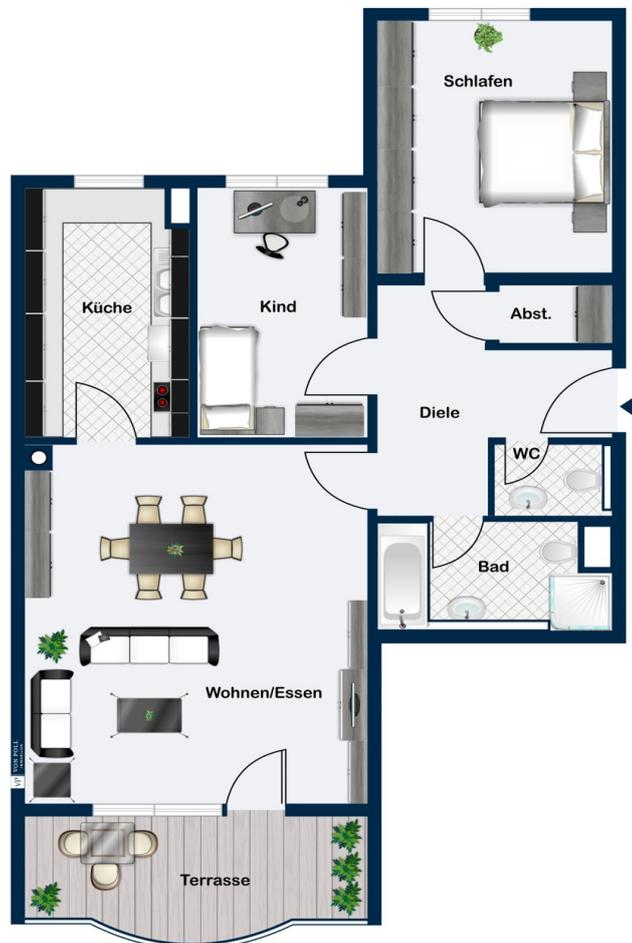
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

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

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern**

## Una primera impresión

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84 m<sup>2</sup> befindet sich im 2.OG eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 11 Wohneinheiten. Das im Jahr 1991 erbaute Gebäude wird mit einer Gasheizung aus dem Jahr 2016 beheizt und verfügt über einen Aufzug, der sämtliche Etagen bequem erreichbar macht.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Der Eingangsbereich führt zunächst zu einem praktischen Gäste-WC. Von hier aus gelangt man in den Flur, der Zugang zu den beiden Schlafzimmern – einem Kinderzimmer und einem Elternschlafzimmer – bietet. Am Ende des Flurs befindet sich das innenliegende Badezimmer, das mit einer Dusche und einer Badewanne ausgestattet ist. Die Warmwasseraufbereitung in den Bädern erfolgt über einen elektrischen Durchlauferhitzer.

Der großzügige Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und bietet Zugang zum West-Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden im Freien eignet. Direkt angrenzend befindet sich die separate Küche.

Zur derzeit vermieteten Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz.

Ein weiterer Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich erworben werden.

Die Lage der Wohnung ist besonders attraktiv: Sie befindet sich zentrumsnah, aber dennoch in einer ruhigen Wohngegend ohne störenden Durchfahrtsverkehr. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem zu Fuß erreichbar.

**Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern**

## Todo sobre la ubicación

Mit rund 25.000 Einwohnern verbindet Achern die Vorzüge einer idyllischen Kleinstadt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

Das Stadtzentrum bietet eine attraktive Mischung aus Einzelhandel, Supermärkten, Cafés und Restaurants, sodass alle Dinge des täglichen Bedarfs schnell erreichbar sind. Auch die medizinische Versorgung ist bestens abgedeckt – zahlreiche Fachärzte, Apotheken und ein Krankenhaus befinden sich direkt vor Ort.

Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot. Neben mehreren Kindergärten und Grundschulen gibt es weiterführende Schulen wie Realschulen und Gymnasien. Ergänzend dazu liegt das Lender-Gymnasium im benachbarten Sasbach.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Durch die nahe gelegene A5 und die Bundesstraße B3 sind Städte wie Offenburg, Baden-Baden und Karlsruhe schnell zu erreichen. Der Bahnhof Achern bietet zudem eine optimale Anbindung an das regionale und überregionale Bahnnetz.

Auch in Sachen Freizeit und Erholung hat die Umgebung viel zu bieten. Der nahegelegene Schwarzwald lädt zu Outdoor-Aktivitäten wie Wandern und Radfahren ein, während verschiedene Sport- und Freizeiteinrichtungen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen.

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 24.4.2029.

Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 25191117 - 77855 Achern

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

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)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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