

Achern

## 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und zentraler Lage

*CODICE OGGETTO: 25191117*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 249.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 84 m<sup>2</sup> • VANI: 3

CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## A colpo d'occhio

|                     |                                                 |                        |                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25191117                                        | Prezzo d'acquisto      | 249.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 84 m²                                       | Appartamento           | Piano                                                                     |
| Vani                | 3                                               | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 2                                               | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Bagni               | 1                                               | Caratteristiche        | Bagni di servizio, Balcone                                                |
| Anno di costruzione | 1991                                            |                        |                                                                           |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera, 1 x Parcheggio interrato |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 24.04.2029    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------|
| Certificazione energetica                             | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico                                    | 105.00 kWh/m²a      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1991                |

CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

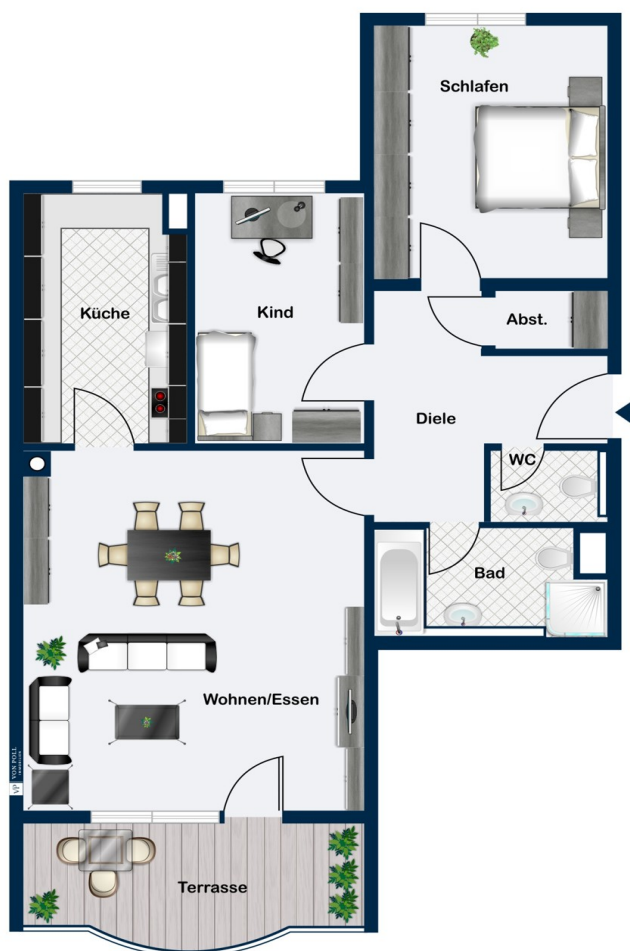
Kontaktieren Sie uns für  
eine persönliche Beratung:

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

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

CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern**

## Una prima impressione

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 Wohnung, die derzeit vermietet ist, gehören zudem ein Kellerabteil sowie zwei Stellplätze – ein Tiefgaragenstellplatz und ein zusätzlicher Außenstellplatz. 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.

CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern

## Tutto sulla posizione

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.



**CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.4.2029. Endenergiebedarf beträgt 105.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist D.

**CODICE OGGETTO: 25191117 - 77855 Achern**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenburg  
**E-Mail:** [offenburg@von-poll.com](mailto:offenburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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