Achern

3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und zentraler Lage

Objektnummer: 25191117

KAUFPREIS: 249.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 84 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

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

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Auf einen Blick

Objektnummer	25191117
Wohnfläche	ca. 84 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1991
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage

Kaufpreis	249.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.04.2029
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	105.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1991

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Die Immobilie

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Die Immobilie

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Die Immobilie

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Die Immobilie

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN

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

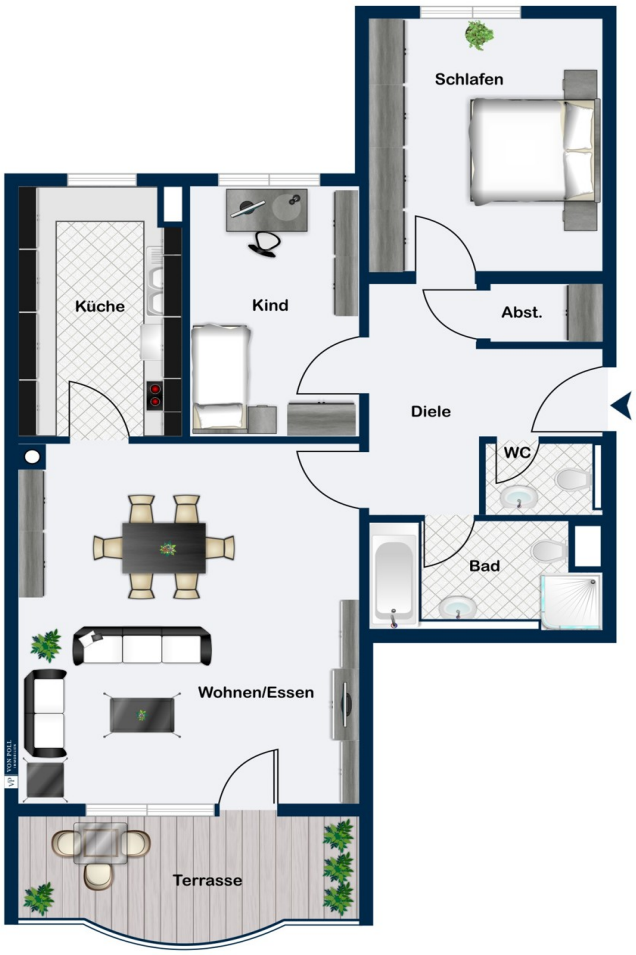
Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Grundrisse



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: 25191117 - 77855 Achern

Ein erster Eindruck

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84 m² 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.

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 25191117 - 77855 Achern

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com