

Achern – Achern

# Die perfekte Kapitalanlage zum einsteigen

Objektnummer: 24191035



KAUFPREIS: 170.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

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

Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

## Auf einen Blick

Objektnummer	24191035	Kaufpreis	170.000 EUR
Wohnfläche	ca. 57 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	2021
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1993	Nutzfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Tiefgarage	Ausstattung	Gäste-WC, Balkon

Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	118.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	05.02.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

**Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern**

## Ein erster Eindruck

Wenn Sie auf der Suche nach einer Kapitalanlage sind, dann kommen Sie an dieser Wohnung nicht vorbei! Diese 2-Zimmer Wohnung bietet nicht nur eine attraktive Rendite, sondern sie befindet sich in einer 1A Lage von Achern. Die Wohnung bietet einen barrierefreien Zugang sowie einen Tiefgaragenstellplatz. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Das Wohnzimmer punktet mit einer gemütlichen Loggia, die direkt vom Wohnbereich aus erreichbar ist. Das Schlafzimmer verfügt über einen eigenen Balkon, ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung sorgt für ausreichend Stauraum und Ordnung. Des Weiteren ist ein separates Gäste WC vorhanden. Ein separater Kellerraum rundet das Angebot ab und bietet zusätzlichen Stauraum. Die Wohnung ist seit 2021 fest vermietet und wird im vermieteten Zustand übergeben. Zögern Sie nicht und sichern Sie sich noch heute Ihre Kapitalanlage für die Zukunft!

Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

## Alles zum Standort

Willkommen in Achern, einem idyllischen Ort eingebettet in die grünen Weiten des Schwarzwaldes. Diese bezaubernde Gemeinde vereint die Annehmlichkeiten des städtischen Lebens mit der natürlichen Schönheit der umliegenden Landschaft. Der Stadtgarten bildet das pulsierende Herzstück dieser Gemeinde. Ein Ort, der Ruhe und Erholung bietet, eingebettet in eine malerische Umgebung. Hier können Bewohner und Besucher gleichermaßen dem Alltag entfliehen und die Natur in vollen Zügen genießen. Von Spaziergängen entlang der gepflegten Wege bis hin zu entspannten Picknicks unter schattigen Bäumen – der Stadtgarten lädt dazu ein, die Seele baumeln zu lassen. Neben der natürlichen Schönheit bietet Achern auch eine erstklassige Infrastruktur. Verschiedene Geschäfte, Restaurants und Cafés in der Nähe sorgen für eine hohe Lebensqualität. Zudem sind Bildungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten leicht erreichbar, was diese Gemeinde besonders attraktiv für Familien macht. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, wodurch auch Pendler die Vorzüge dieser Lage zu schätzen wissen. Ob mit dem Auto, der Bahn oder dem Fahrrad – die Anbindung an umliegende Städte und Regionen ist problemlos möglich.

Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 5.2.2028. Endenergieverbrauch beträgt 118.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.



Objektnummer: 24191035 - 77855 Achern – Achern

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Ilja Stürz

---

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)