

Achern

# 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger und zentraler Lage

CODE DU BIEN: 25191117

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 249.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 84 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25191117	Prix d'achat	249.000 EUR
Surface habitable	ca. 84 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	WC invités, Balcon
Année de construction	1991		
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Parking souterrain		

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	105.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	24.04.2029	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1991

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## La propriété



CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

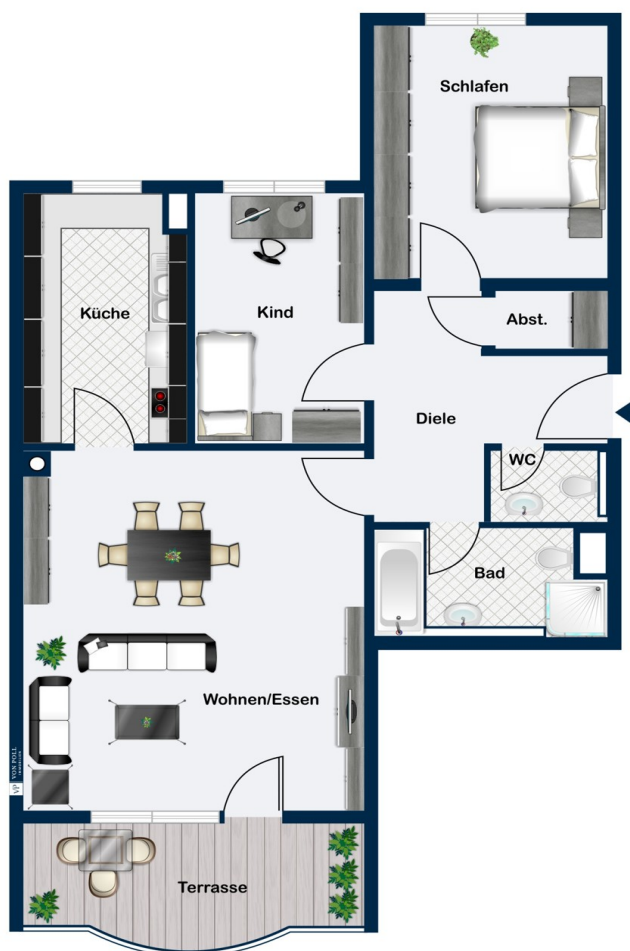
## La propriété





CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25191117 - 77855 Achern

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Christian Schmeichel

---

Lange Straße 29 Offenbourg  
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)