

Achern

Bezugsfreie 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage

???????? ??????????: 25191137

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 219.000 EUR • ??????????: ca. 84 m² • ??????: 3

??????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

???????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

?? ??? ??????

???????? ?????????	25191137	???? ?????	219.000 EUR
????????	ca. 84 m²	????????	??????
????????	3	????????	Käuferprovision
?????????? ??	2		beträgt 3,57 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????	1991	??????	Kaufpreises
???? ?????????	1 x ?????????	??????	??????
	????? ?????????,	????????	
	1 x ??????	??????	WC ?????????,
	????????		????????

??????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	??????	???????? ??????? ??????????	105.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	24.04.2029	?????????? ?????????????? ??????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1991

???????? ?????: 25191137 - 77855 Achern

?? ???????



???????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

?? ?????????



??????? ???????? : 25191137 - 77855 Achern

?? ????????



???????? ?????: 25191137 - 77855 Achern

?? ???????



??????? ???????: 25191137 - 77855 Achern

?? ????????



??????? ???????? : 25191137 - 77855 Achern

?? ????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

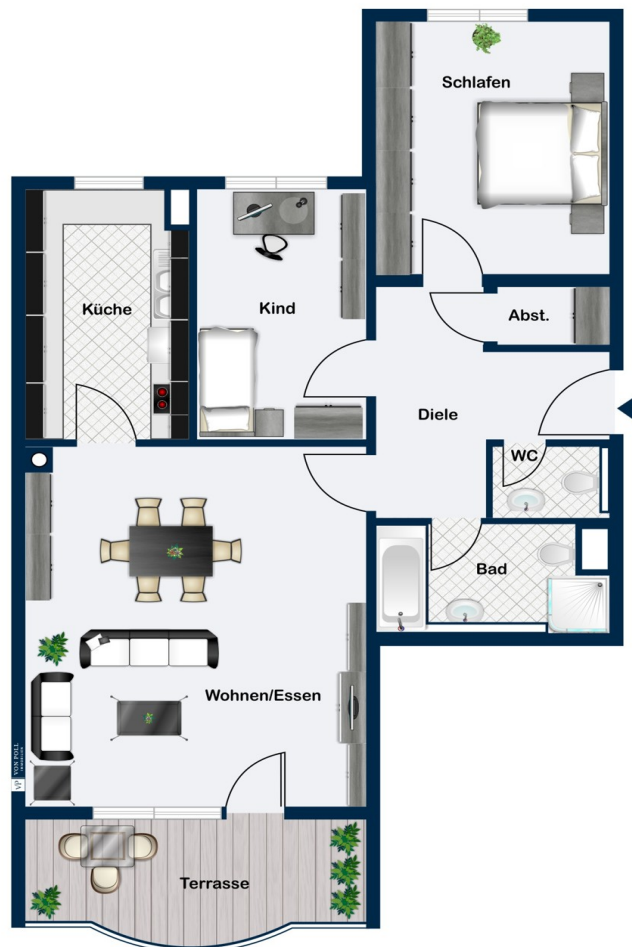
Kontaktieren Sie uns für
eine persönliche Beratung:

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

www.von-poll.com

???????? ?????: 25191137 - 77855 Achern

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

??? ?????? ??????????

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.

Das monatliche Hausgeld beträgt insgesamt 352 €, wovon ca. 242 € umlagefähig sind. Die Rücklagenzufuhr beträgt etwa 74 € monatlich, während die im Hausgeld enthaltenen Heizkosten ca. 135 € betragen.

Zu der Wohnung gehören zudem ein Kellerabteil und ein Außenstellplatz. Ein weiterer TG-Stellplatz kann für 15.000 € erworben werden.

??????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

??? ??? ??? ???????????

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.

??????? ?????????: 25191137 - 77855 Achern

?????? ??????????????

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.

???????? ??????????: 25191137 - 77855 Achern

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Christian Schmeichel

Lange Straße 29, 77652 Offenburg

Tel.: +49 781 - 94 84 351 0

E-Mail: offenburg@von-poll.com

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com