

Achim

# Hochwertige 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Terrasse, Garten und barrierearmem Wohnkonzept

Objektnummer: 26346030



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

**KAUFPREIS: 359.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim**

## Auf einen Blick

|                     |                                       |                    |  |
|---------------------|---------------------------------------|--------------------|--|
| <b>Objektnummer</b> | <b>26346030</b>                       | <b>Kaufpreis</b>   | <b>359.000 EUR</b>   |
| <b>Wohnfläche</b>   | <b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>           | <b>Wohnung</b>     | <b>Erdgeschosswohnung</b>  |
| <b>Zimmer</b>       | <b>3</b>                              | <b>Provision</b>   | <b>Käuferprovision<br/>beträgt 3,57 % (inkl.<br/>MwSt.) des<br/>beurkundeten<br/>Kaufpreises</b> |
| <b>Schlafzimmer</b> | <b>2</b>                              |                    |  |
| <b>Badezimmer</b>   | <b>1</b>                              |                    |  |
| <b>Baujahr</b>      | <b>2015</b>                           | <b>Bauweise</b>    | <b>Massiv</b>  |
| <b>Stellplatz</b>   | <b>1 x Carport, 1 x<br/>Freiplatz</b> | <b>Ausstattung</b> | <b>Terrasse, Garten/<br/>mitbenutzung</b>  |

Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                            |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------------------|
| Wesentlicher Energieträger | Gas        | Energieinformationen        | VERBRAUCH                  |
| Energieausweis gültig bis  | 16.12.2032 | Endenergieverbrauch         | 50.10 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                            |            | Energie-Effizienzklasse     | B                          |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 2015                       |

Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



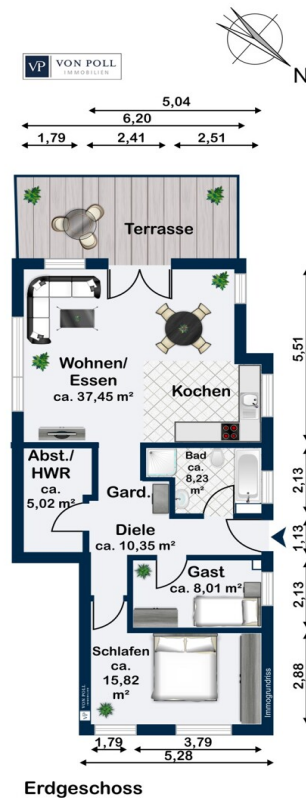
Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim

# 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: 26346030 - 28832 Achim**

## **Ein erster Eindruck**

Bereits bei der Ankunft überzeugt diese hochwertige Erdgeschosswohnung durch ihren separaten Außeneingang, der ein hohes Maß an Privatsphäre bietet und nahezu das Wohngefühl eines eigenen Hauses vermittelt. Das durchdachte Raumkonzept auf einer Ebene eignet sich dabei hervorragend für unterschiedlichste Lebenssituationen und ermöglicht ein weitgehend barrierearmes Wohnen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem erreichbar sind. Zur rechten Seite befindet sich das geschmackvoll ausgestattete Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche und zusätzlicher Fußbodenerwärmung. Auf der linken Seite liegt ein flexibel nutzbares Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice eignet.

Folgt man dem Flur weiter, befindet sich am Ende auf der linken Seite das großzügige Schlafzimmer. Große Fensterflächen sorgen auch hier für ein helles und freundliches Wohnambiente. Zusätzlich steht ein praktischer Hauswirtschaftsraum zur Verfügung, der wertvollen Stauraum sowie Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bietet.

Zur rechten Seite öffnet sich schließlich das Herzstück der Wohnung: der beeindruckende Wohn-, Ess- und Kochbereich. Bodentiefe Fenster lassen viel Tageslicht herein und schaffen gemeinsam mit dem offenen Grundriss ein modernes und einladendes Wohngefühl. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Kaufpreis enthalten und mit erstklassigen Markengeräten von Miele und Neff ausgestattet. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen auf ideale Weise zu einem zentralen Lebensmittelpunkt.

Vom Wohnbereich gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse und in den pflegeleicht angelegten Garten. Ob entspannte Stunden in der Sonne, gesellige Grillabende mit Freunden oder ein Frühstück im Freien – dieser Außenbereich erweitert den Wohnraum auf angenehme Weise und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Abgerundet wird das Angebot durch einen Carport-Stellplatz sowie einen zusätzlichen PKW-Außenstellplatz direkt am Haus. Die hochwertige Ausstattung mit Echtholzparkett, dreifach verglasten Kunststofffenstern, dezentraler Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung, energieeffizienter Gas-Brennwertheizung sowie zeitgemäßem Wärme- und Schallschutz unterstreicht den hohen Wohnkomfort dieser attraktiven Immobilie. Die Kombination aus Erdgeschosslage, separatem Zugang, Terrasse, Garten und weitgehend barrierearmem Wohnkonzept macht diese Wohnung sowohl für Paare, Senioren als auch anspruchsvolle Eigennutzer besonders interessant.

**Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim**

## **Ausstattung und Details**

- Großzügige Erdgeschosswohnung mit sonniger Terrasse und eigenem Gartenanteil
- Hochwertige Einbauküche bereits im Kaufpreis enthalten
- Exklusive Markenelektrogeräte von Miele und Neff
- Lichtdurchfluteter Wohn-, Ess- und Kochbereich mit offenem Raumkonzept
- Echtholzparkett in den Wohn- und Aufenthaltsräumen
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und separater Dusche
- Fußbodenerwärmung im Badezimmer für zusätzlichen Komfort
- Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- Carport direkt am Haus
- Zusätzlicher PKW-Außenstellplatz
- Hochwertige Kunststofffenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung
- Abschließbare Fenstergriffe im Erdgeschoss
- Einbruchhemmende Sicherheitsbeschläge an den Fenstern
- Sicherheitseingangstür mit Mehrfachverriegelung
- Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Energieeffiziente Gas-Brennwertheizung
- Individuell regulierbare Heizkörper mit Thermostatventilen
- Hochwertige Fliesenbeläge in Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum und Badezimmer
- Schallschutzoptimierte Bauweise für angenehmes Wohnen
- TV-, Telefon- und Netzwerkanschlüsse vorhanden
- Frostsicherer Außenwasseranschluss im Gartenbereich
- Gepflasterte Terrasse mit direktem Zugang ins Grüne
- Innenfensterbänke in hochwertiger Natursteinoptik
- Wärmedämmende Massivbauweise
- Zeitgemäßer Wärme- und Schallschutz
- Gepflegte und hochwertige Wohnanlage
- Ideal für Eigennutzer, Paare, Senioren oder anspruchsvolle Kapitalanleger
- Attraktive Kombination aus Wohnkomfort, Energieeffizienz und moderner Ausstattung
- Bezugsfertiges Wohnen auf hohem Niveau
- Ruhiges Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft
- Wertstabile Immobilie in gefragter Lage von Achim

**Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Achim, einer der beliebtesten Wohnstädte im direkten Einzugsgebiet Bremens. Die Stadt verbindet die Vorzüge eines gewachsenen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und erfreut sich insbesondere bei Pendlern, Familien und Senioren großer Beliebtheit.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Restaurants und Cafés befinden sich im nahegelegenen Stadtzentrum. Besonders hervorzuheben ist der überregional bekannte Achimer Wochenmarkt, der mit seinen zahlreichen regionalen Anbietern zweimal wöchentlich in der Fußgängerzone stattfindet und zu den beliebtesten Treffpunkten der Stadt zählt.

Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungsangebot. Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in komfortabler Entfernung und sind teilweise bequem mit dem Fahrrad oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend. Eine Bushaltestelle befindet sich in kurzer Entfernung zur Wohnung und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Achimer Innenstadt, Bahnhof sowie nach Bremen. Mehrere Buslinien verbinden Achim direkt mit der Hansestadt Bremen und den umliegenden Gemeinden.

Auch für Berufspendler ist die Lage besonders attraktiv. Der Bahnhof Achim ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Bremen. Von dort aus erreichen Sie den Bremer Hauptbahnhof in wenigen Minuten. Die Fahrzeit zwischen Achim und Bremen beträgt mit der Bahn lediglich rund 13 Minuten.

Darüber hinaus verfügt Achim über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Über die nahegelegenen Anschlussstellen an die Autobahnen A1 und A27 sowie das Bremer Kreuz sind Bremen, Hamburg und Hannover schnell erreichbar. Die Bremer Innenstadt liegt nur etwa 20 bis 25 Fahrminuten entfernt.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen, hervorragender Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zur Hansestadt Bremen macht diese Lage zu einem idealen Wohnort für alle, die urbanes Leben und hohe Lebensqualität miteinander verbinden möchten.

**Objektnummer: 26346030 - 28832 Achim**

## Weitere Informationen

**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: 26346030 - 28832 Achim**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Thomas Maruhn**

---

**Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)**

**Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0**

**E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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