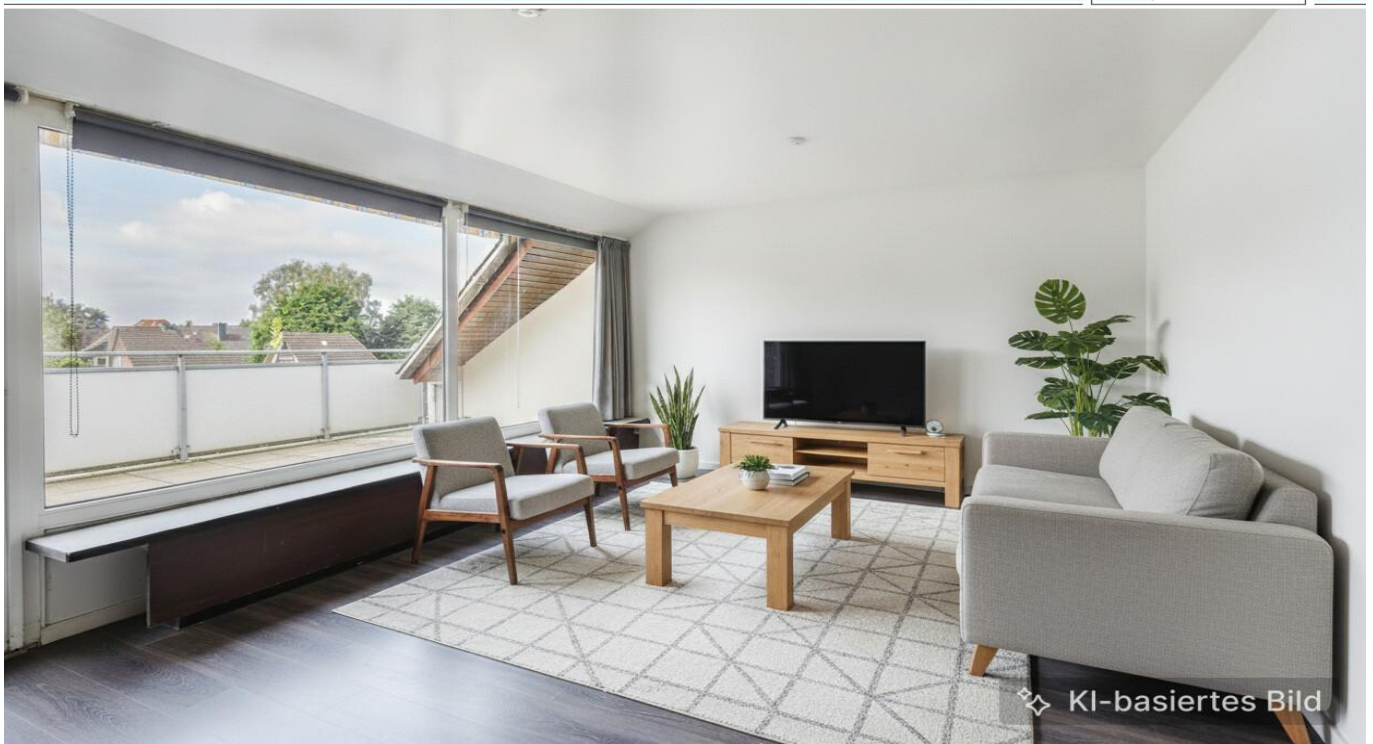


Achim

# Kapitalanlage oder Eigenheim – gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Objektnummer: 26346031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim**

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

**Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26346031</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>139.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Dachgeschoss</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2017</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>renovierungsbedürftig</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1973</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Freiplatz</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>

**Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>160.20 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>28.09.2027</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1973</b>

Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



KI-basiertes Bild

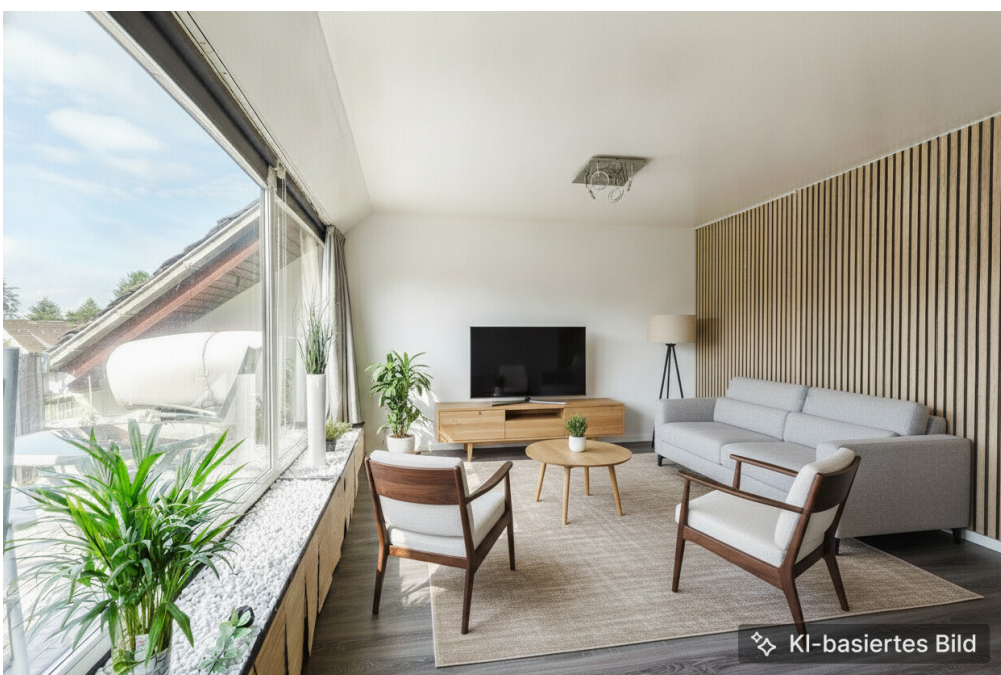
Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



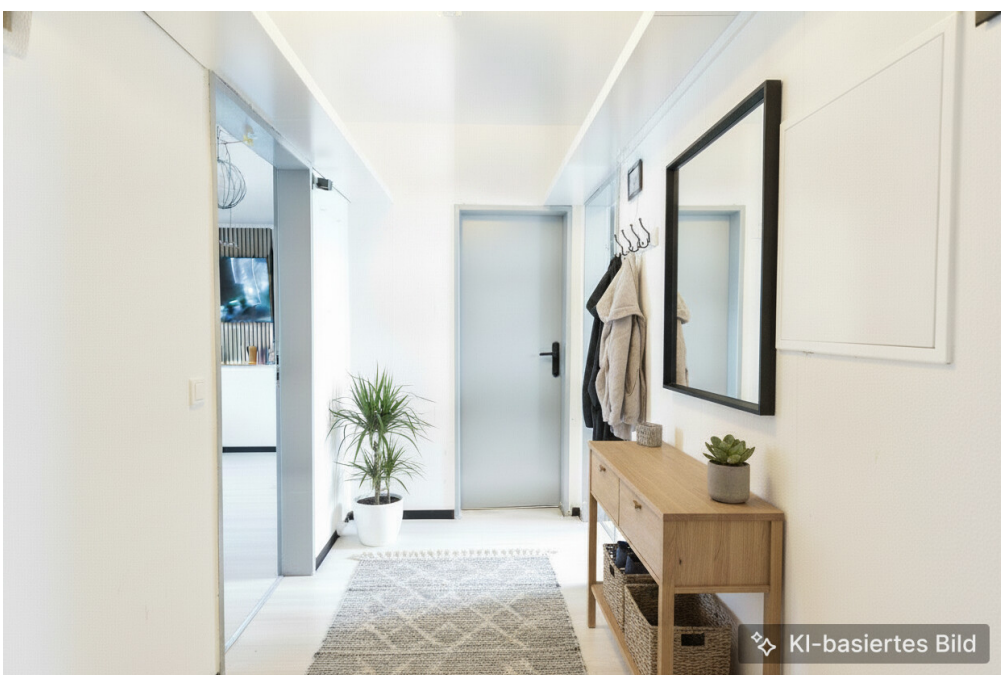
Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



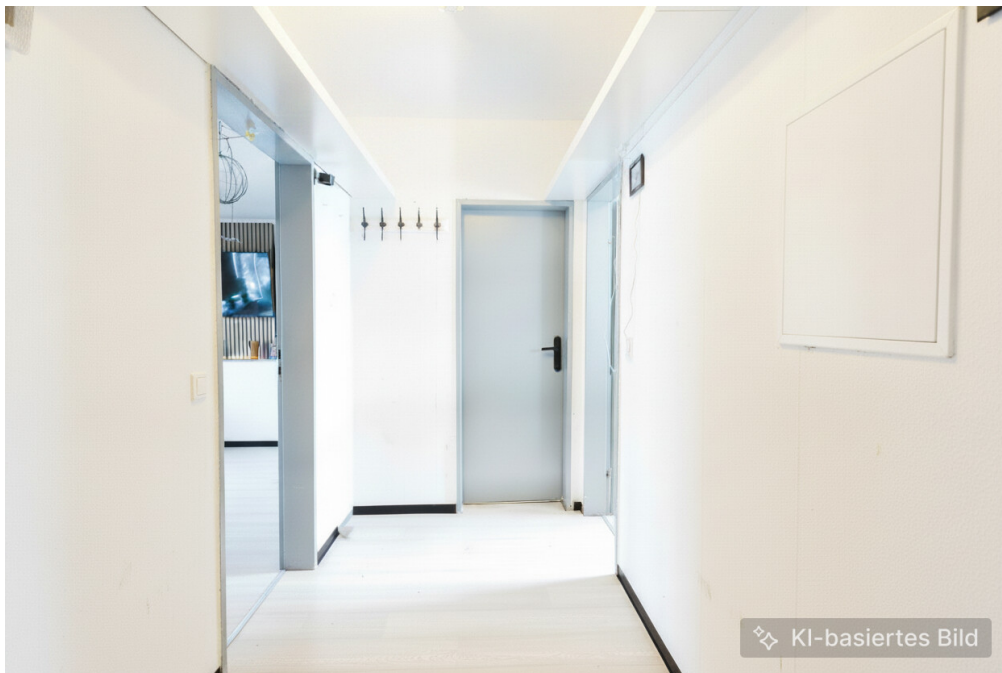
Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim

## Grundrisse



Dachgeschoss

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: 26346031 - 28832 Achim**

## **Ein erster Eindruck**

**Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese gepflegte 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im Obergeschoss eines im Jahr 1973 in massiver Bauweise errichteten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 18 Wohneinheiten, verteilt auf zwei Vollgeschosse. Mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> sowie einer Grundfläche von rund 91 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente.**

**Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zur sonnigen Loggia, die zusätzlichen Wohnkomfort schafft und zum Verweilen im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein ca. 14 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ein ca. 13 m<sup>2</sup> großes Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer, eine separate Küche sowie ein Badezimmer.**

**Die doppelt verglasten Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die Gaszentralheizung aus dem Jahr 2017 das Gebäude zuverlässig beheizt. Ein Waschmaschinenanschluss befindet sich komfortabel innerhalb der Wohnung. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.**

**Praktischen Stauraum bietet der zur Wohnung gehörende Kellerraum. Abgerundet wird das Angebot durch einen fest zugeordneten Außenstellplatz, der komfortables Parken direkt am Haus ermöglicht.**

**Das Mehrfamilienhaus ist vollständig unterkellert und präsentiert sich als gepflegte Wohnanlage. Die Immobilie weist die Energieeffizienzklasse E auf.**

**Ob zur Eigennutzung oder als langfristige Kapitalanlage – diese gepflegte Eigentumswohnung überzeugt durch ihre gelungene Raumaufteilung, die großzügige Loggia sowie ihre attraktive Ausstattung und bietet beste Voraussetzungen für komfortables Wohnen.**

**Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim**

## **Ausstattung und Details**

- Massive Bauweise mit Kalksandsteinmauerwerk und Rotklinkerfassade
- Stahlbetondecken
- Satteldach mit anthrazitfarbenen Betonpfannen
- Steinwolldämmung im Dachbereich
- Solide Fundamentausführung
- Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung
- Kupferleitungen für die Warm- und Kaltwasserversorgung
- Tageslichtbad mit Badewanne, Waschtisch und WC
- Wandfliesen im Badezimmer
- Fliesenspiegel im Küchenbereich
- Kunststoffbeschichtete Einbauküche (je nach Wohnungstyp)
- Strapazierfähige Bodenbeläge in den Wohnräumen
- Schwimmend verlegter Zementestrich
- Holzfenster
- Fensterbänke aus Marmor
- Velux-Dachflächenfenster (je nach Wohnung)
- Klingel- und Gegensprechanlage
- Telefon- und TV-Anschluss im Wohnbereich
- Kunststeintreppe mit Naturholzhandlauf
- Gepflasterte private Wohnwege
- Gepflegte Gemeinschaftsgrünflächen
- Eingefriedetes Gemeinschaftsgrundstück
- Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Voll erschlossen (Strom, Wasser sowie Regen- und Schmutzwasserkanal)

**Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim**

## **Alles zum Standort**

### **Infrastruktur:**

Achim bietet eine umfassende Infrastruktur, die alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs abdeckt. In unmittelbarer Nähe finden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Banken. Für Familien mit Kindern stehen zahlreiche Kindergärten, Schulen und Spielplätze zur Verfügung. Auch für die medizinische Versorgung ist bestens gesorgt, da mehrere Arztpraxen und die Aller-Weser-Klinik schnell erreichbar sind.

### **Freizeit und Erholung:**

Die Stadt ist umgeben von einer idyllischen Landschaft, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Fahrradtouren und anderen Outdoor-Aktivitäten einlädt. Zahlreiche Sportvereine, ein modernes Schwimmbad und diverse kulturelle Einrichtungen bieten vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### **Verkehrsanbindung:**

Achim punktet durch seine exzellente Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt unmittelbar an der A27, die eine schnelle Verbindung nach Bremen und Hannover ermöglicht. Bremen ist in nur etwa 20 Minuten mit dem Auto erreichbar, während Hannover etwa eine Stunde entfernt liegt. Zudem verläuft die A1 in der Nähe, die eine direkte Verbindung nach Hamburg bietet, das in etwa anderthalb Stunden erreicht werden kann.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Der Bahnhof Achim bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Bremen und Hannover, wodurch Pendler und Reisende flexibel und schnell ihr Ziel erreichen können.

### **Zusammenfassung:**

Achim bietet eine perfekte Mischung aus urbanem Leben und ländlicher Idylle. Die hervorragende Infrastruktur, die zahlreichen Freizeitmöglichkeiten und die exzellente Verkehrsanbindung nach Bremen, Hannover und Hamburg machen Achim zu einem idealen Wohnort für alle, die eine hohe Lebensqualität in einer gut angebundenen Lage suchen.

**Objektnummer: 26346031 - 28832 Achim**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26346031 - 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)**