

Achim

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

*Número de propiedad: 26346031*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



🏠 KI-basiertes Bild

**PRECIO DE COMPRA: 139.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3**

**Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim**

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Planos de planta**
- **Una primera impresión**
- **Detalles de los servicios**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## De un vistazo

Número de propiedad	26346031
Superficie habitable	ca. 78 m <sup>2</sup>
Habitaciones	3
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1973
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior

Precio de compra	139.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2017
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	160.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	28.09.2027	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1973

Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



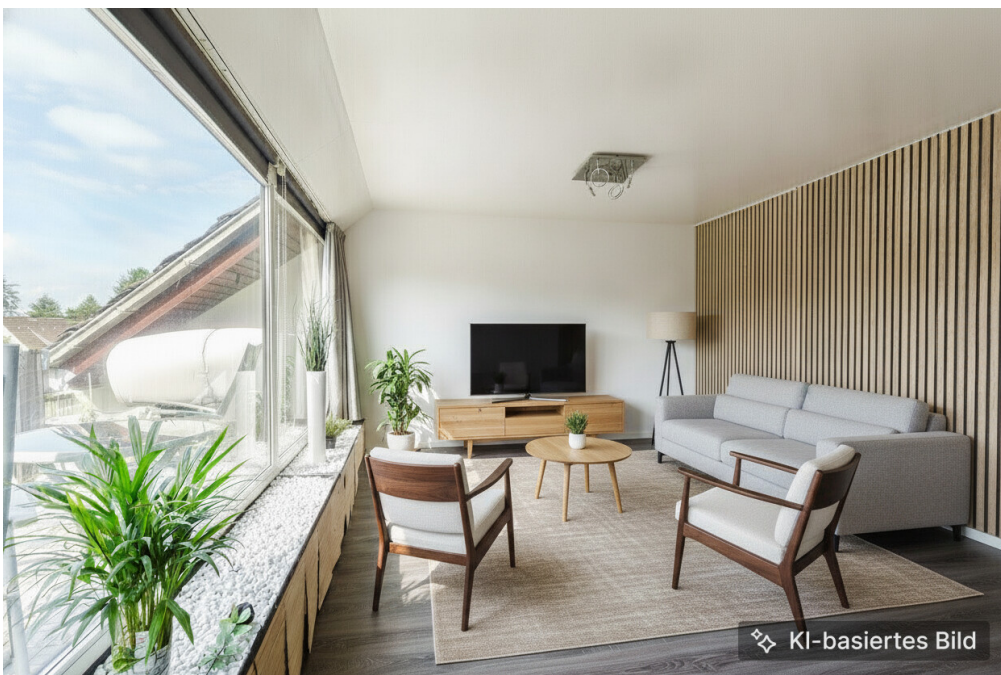
Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



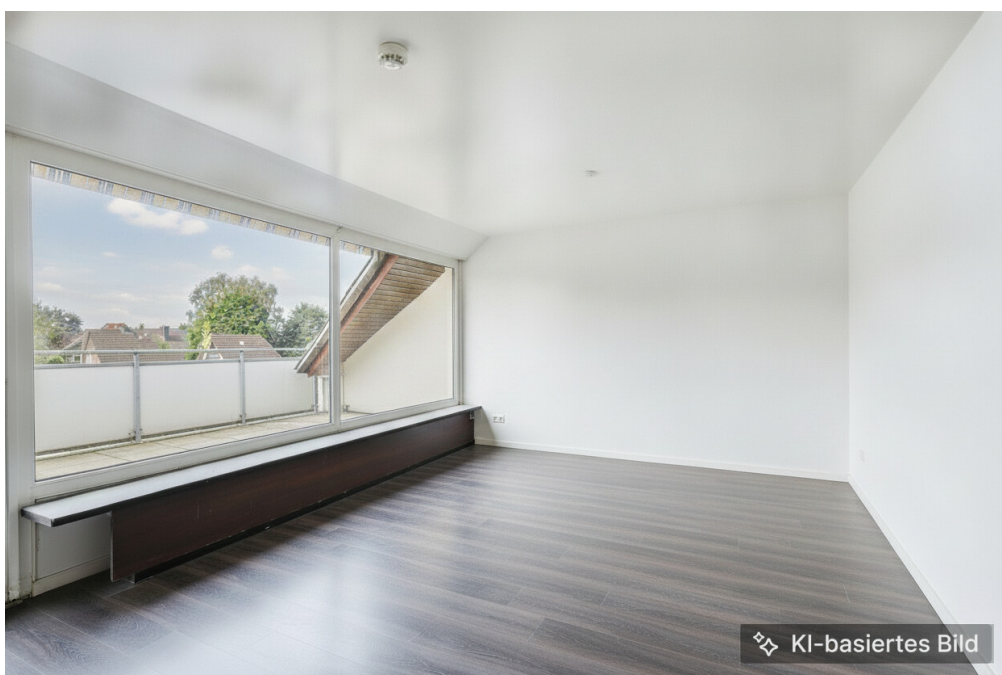
Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



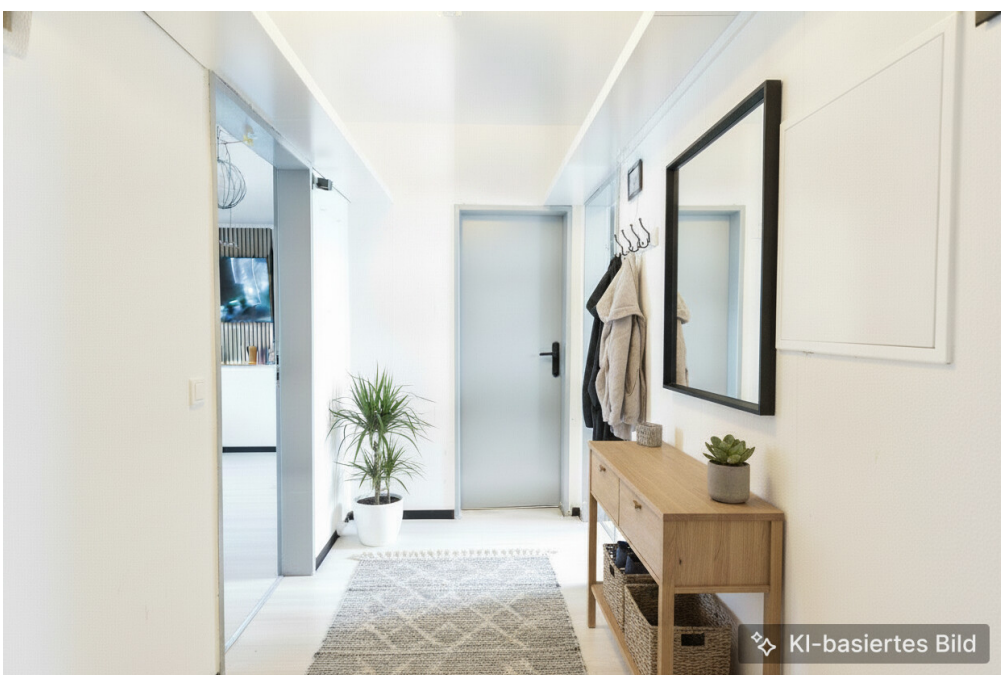
Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

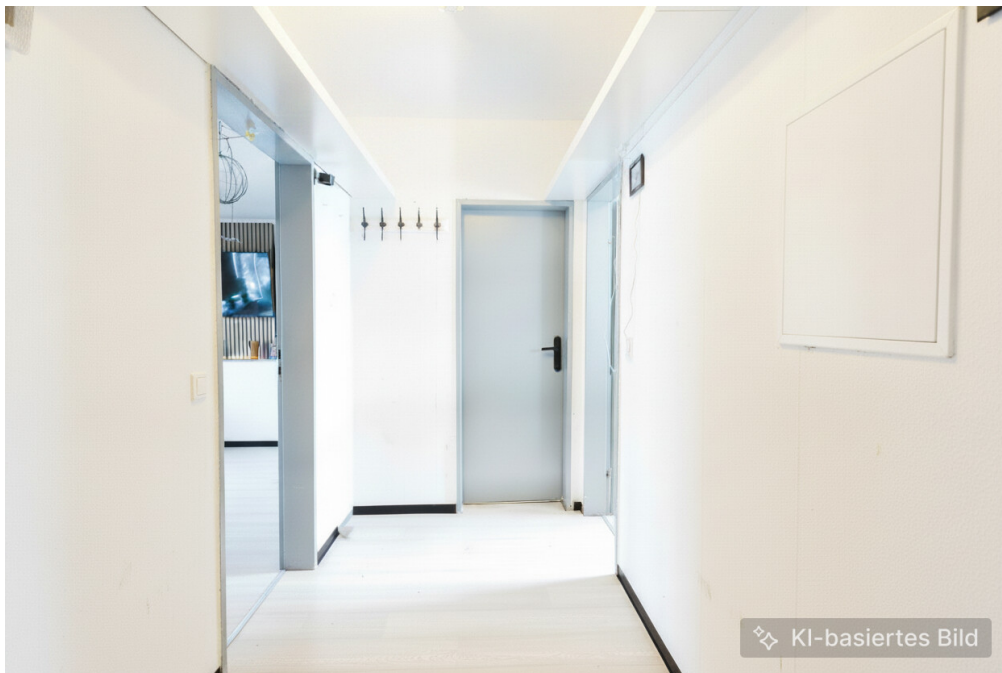
## La propiedad



KI-basiertes Bild

Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## La propiedad



Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim

## Planos de planta



Dachgeschoss

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim**

## **Una primera impresión**

**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.**

**Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim**

## **Detalles de los servicios**

- **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)**

**Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim**

## **Todo sobre la ubicación**

### **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.

**Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26346031 - 28832 Achim**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**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)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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