

Achim

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

CODE DU BIEN: 26346031

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



🏠 KI-basiertes Bild

**PRIX D'ACHAT: 139.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 78 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3**

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

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

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

## En un coup d'œil

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| CODE DU BIEN           | 26346031              |
| Surface habitable      | ca. 78 m <sup>2</sup> |
| Pièces                 | 3                     |
| Chambres à coucher     | 2                     |
| Salles de bains        | 1                     |
| Année de construction  | 1973                  |
| Place de stationnement | 1 x surface libre     |

|                              |   |
|------------------------------|---|
| Prix d'achat                 | 139.000 EUR   |
| Type                         | Attique   |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2017  |
| État de la propriété         | A rénover   |
| Technique de construction    | massif  |
| Aménagement                  | Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon                       |

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

## Informations énergétiques

|   |                             |  |  |
|---|-----------------------------|--|--|
| Type de chauffage                             | <b>Chauffage centralisé</b> | Certification énergétique                                | <b>Certificat de performance énergétique</b> |
| Chauffage                                     | <b>Gaz</b>                  | Consommation finale d'énergie                            | <b>160.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>             |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | <b>28.09.2027</b>           | Classement énergétique                                   | <b>E</b>                                     |
| Source d'alimentation                         | <b>Gaz</b>                  | Année de construction selon le<br>certificat énergétique | <b>1973</b>                                  |

CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



KI-basiertes Bild

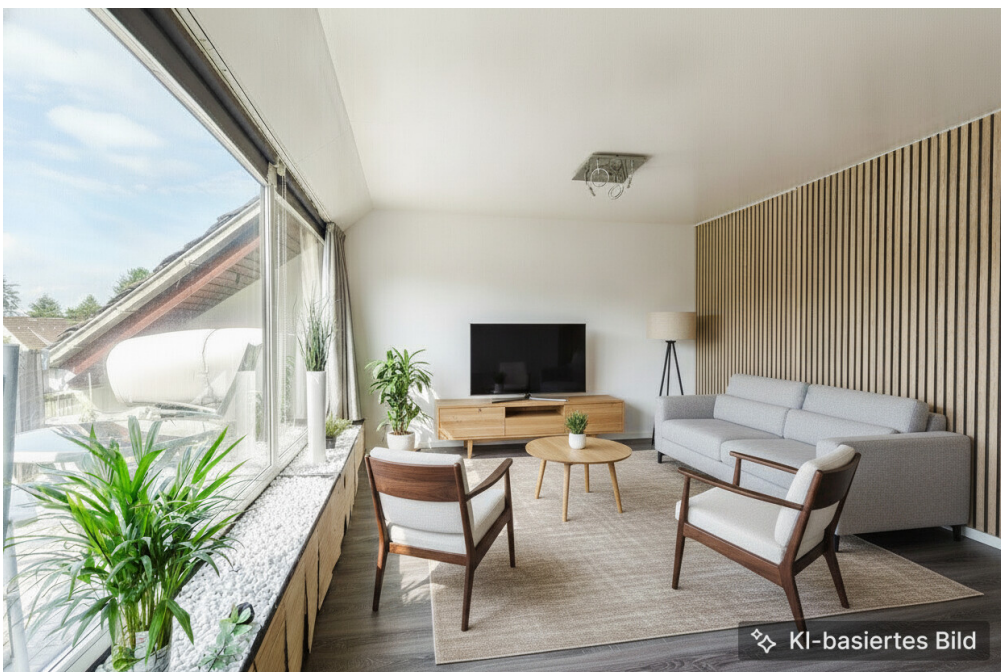
CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



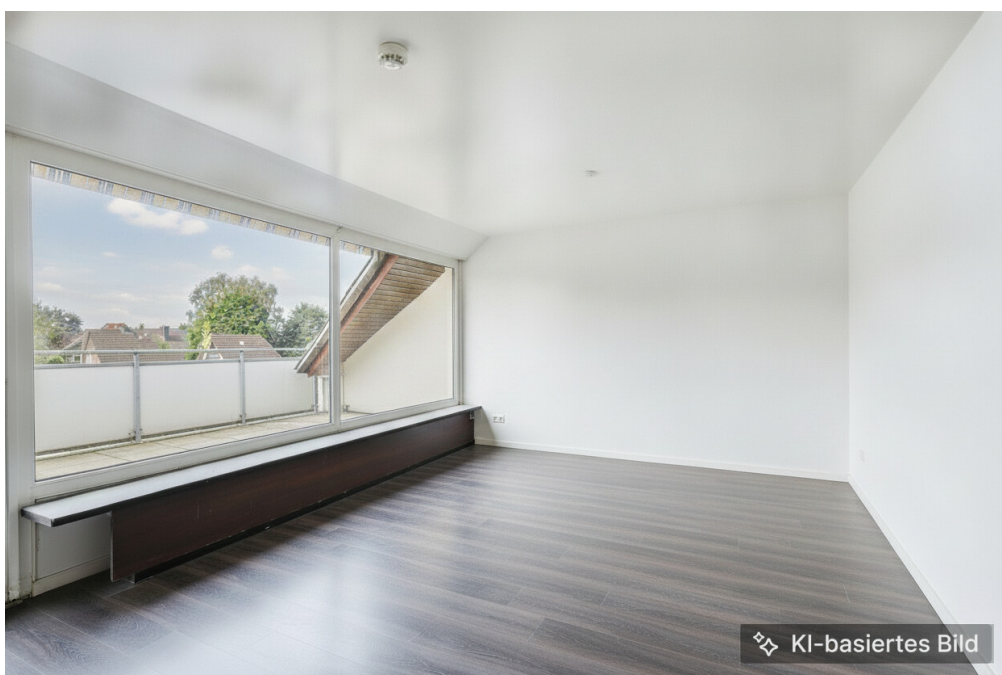
CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



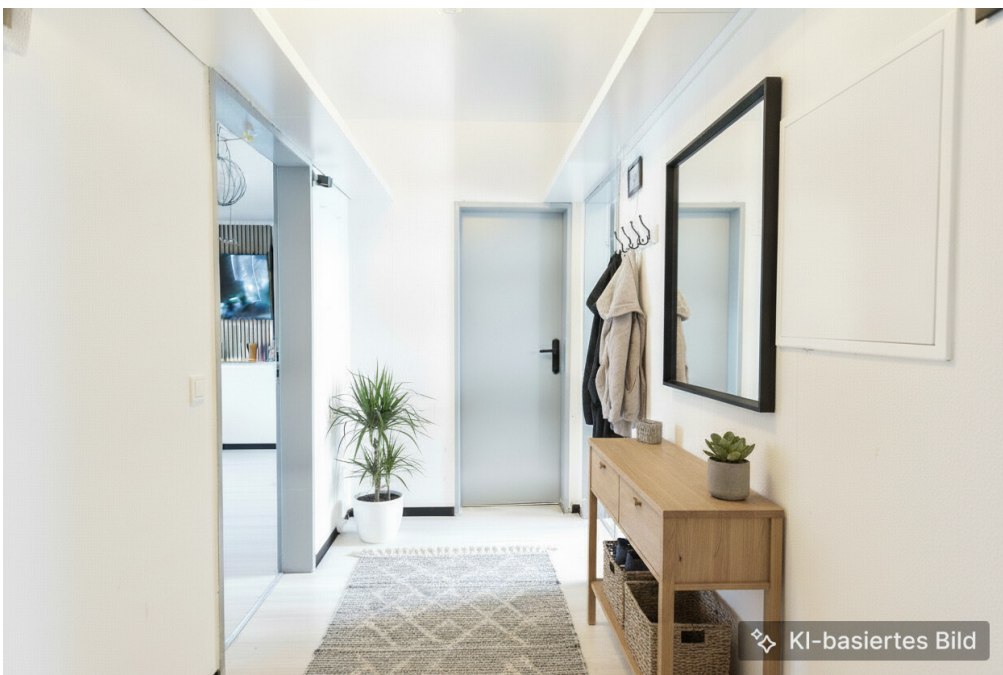
CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



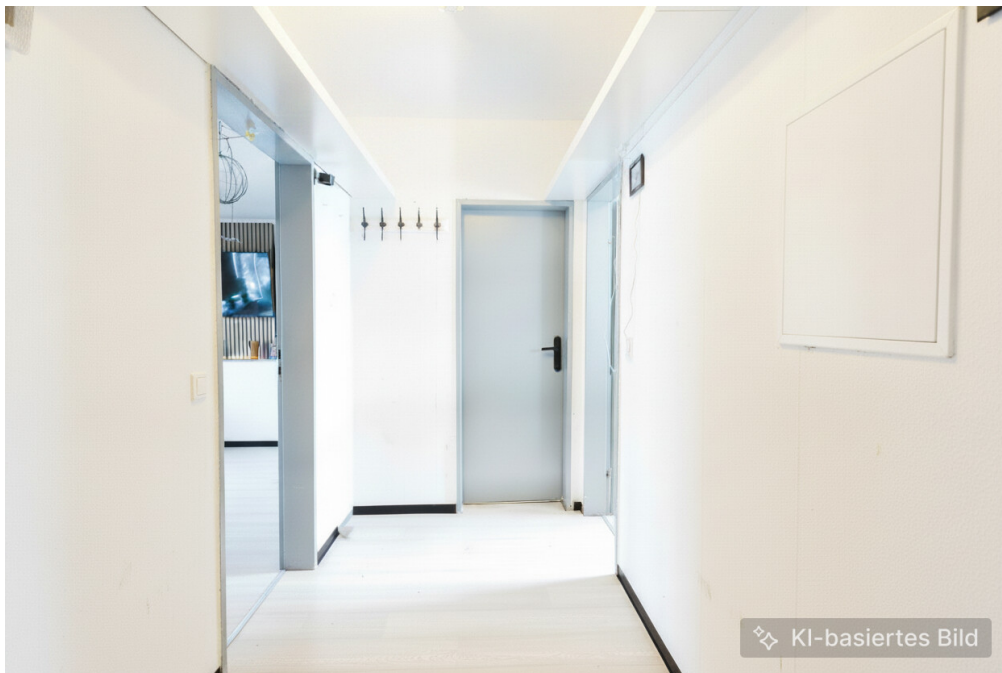
CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## La propriété



CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim

## Plans d'étage



Dachgeschoss

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: 26346031 - 28832 Achim**

## **Une première impression**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

## **Détails des commodités**

- 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)

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

## Tout sur l'emplacement

### **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.

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26346031 - 28832 Achim**

## Contact

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

**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)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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