

Achim

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

*Codice oggetto: 26346031*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



🌟 KI-basiertes Bild

**PREZZO D'ACQUISTO: 139.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 78 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	<b>26346031</b>
Superficie netta	<b>ca. 78 m<sup>2</sup></b>
Vani	<b>3</b>
Camere da letto	<b>2</b>
Bagni	<b>1</b>
Anno di costruzione	<b>1973</b>
Garage/Posto auto	<b>1 x superficie libera</b>

Prezzo d'acquisto	<b>139.000 EUR</b>
Appartamento	<b>Attico</b>
Compenso di mediazione	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernizzazione / Riqualificazione	<b>2017</b>
Stato dell'immobile	<b>Necessita ristrutturazione</b>
Tipologia costruttiva	<b>massiccio</b>
Caratteristiche	<b>Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone</b>

Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>160.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>28.09.2027</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1973</b>

Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



KI-basiertes Bild

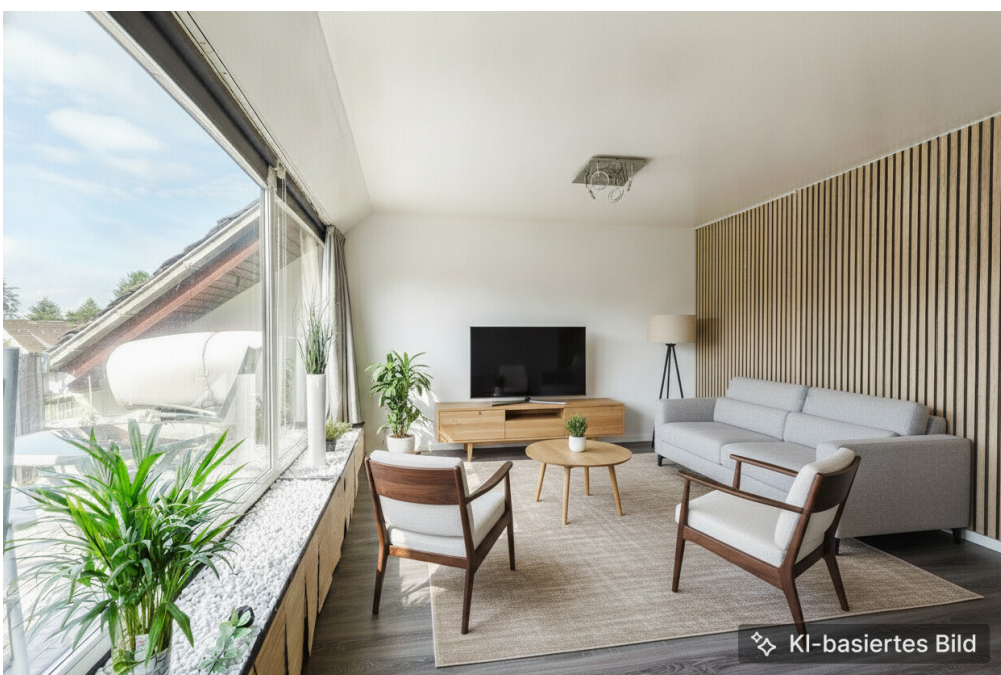
Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



KI-basiertes Bild

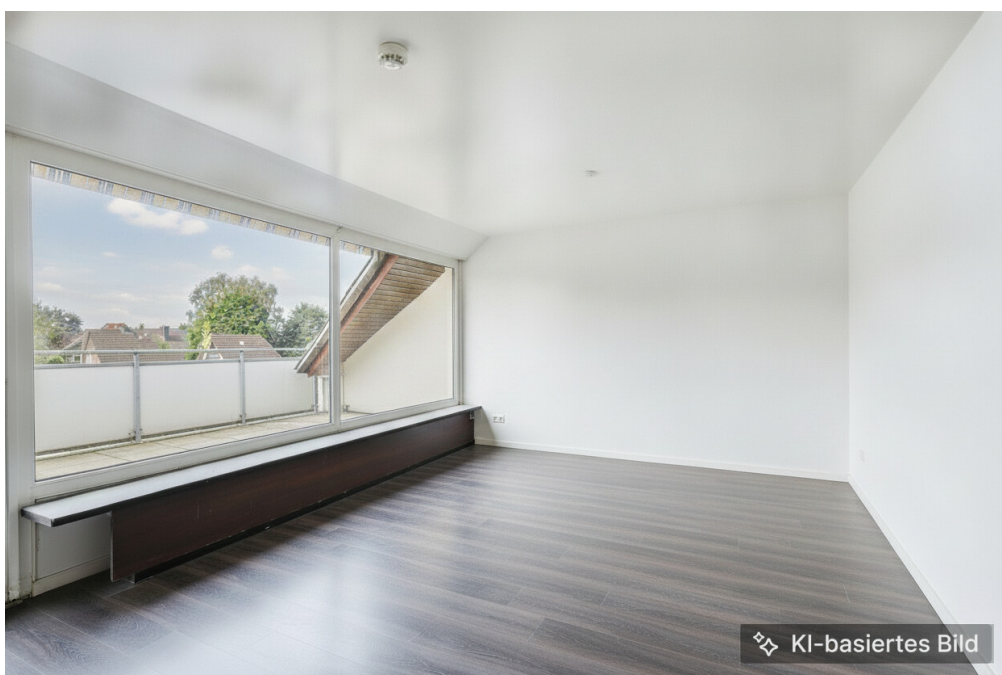
Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



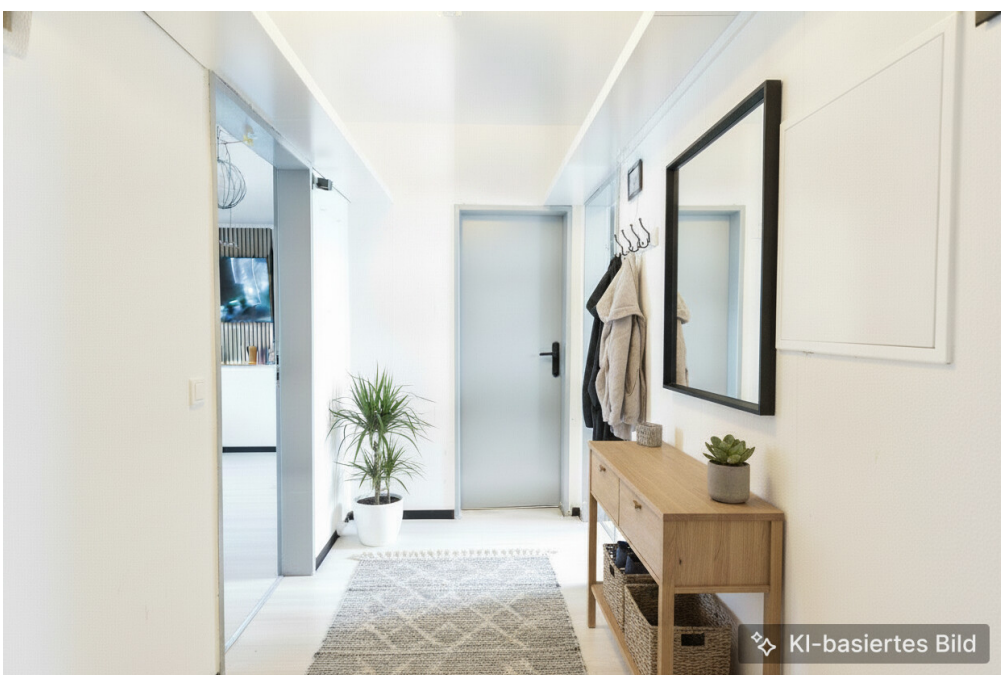
Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



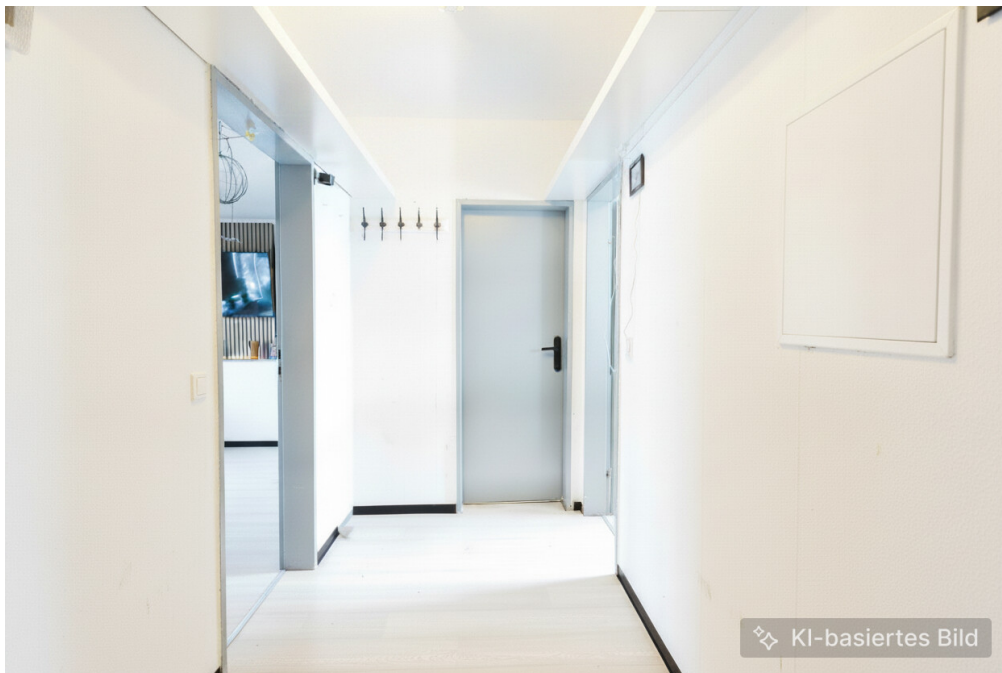
Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim

## Planimetrie



Dachgeschoss

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

## **Una prima impressione**

**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.**

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

## **Dettagli dei servizi**

- **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)**

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

## **Tutto sulla posizione**

### **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.

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26346031 - 28832 Achim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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