

Achim

# Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Erdgeschoss

Objektnummer: 24346020



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 60 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 24346020 - 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: 24346020 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

Objektnummer	24346020	Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnfläche	ca. 60 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Zimmer	2	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Schlafzimmer	1		
Badezimmer	1		
Baujahr	1976	Modernisierung / Sanierung	2019
Stellplatz	1 x Freiplatz	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	108.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	10.06.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie





Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie



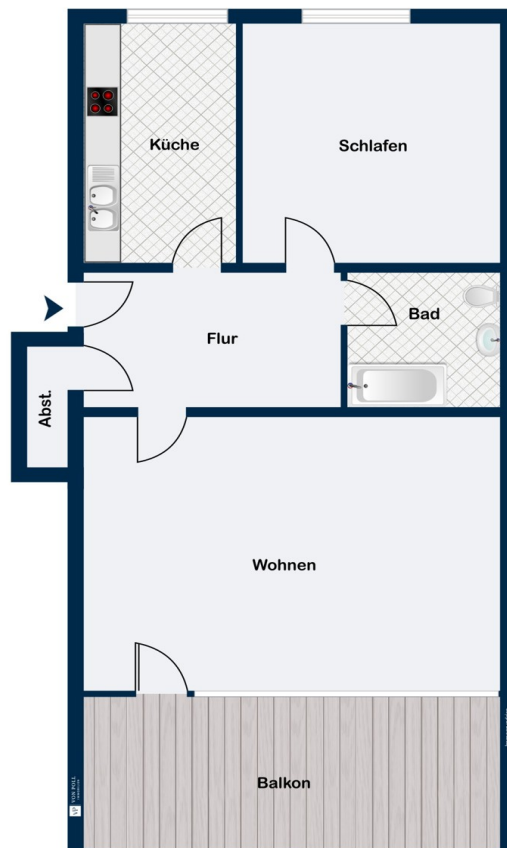
Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Die Immobilie

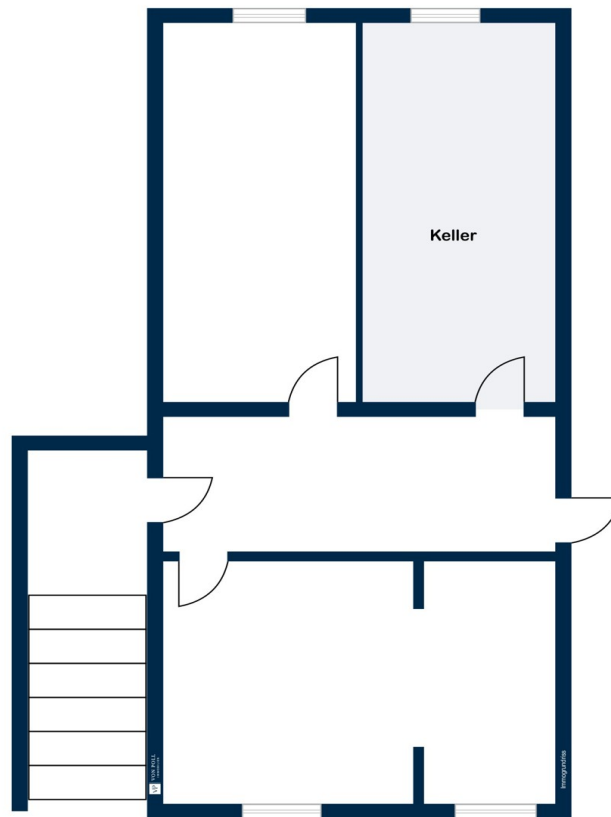


Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Grundrisse



Wohnung



**Kellergeschoss**

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: 24346020 - 28832 Achim**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet eine ideale Kombination aus Komfort und praktischer Raumaufteilung. Die Wohnung umfasst auf ca. 60qm ein gemütliches Schlafzimmer, ein helles und geräumiges Wohnzimmer, eine funktionale Küche, eine Diele, ein Badezimmer, einen praktischen Abstellraum sowie einen separaten Kellerraum. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Loggia, die einen herrlichen Ausblick ins Grüne bietet und zum Entspannen einlädt. Das Badezimmer ist mit einer 1,70 m langen Badewanne inklusive Brause ausgestattet. Die effiziente Gaszentralheizung, die 2019 installiert wurde, sorgt für angenehme Wärme und niedrige Heizkosten. Der Energieausweis liegt vor und weist die Energieeffizienzklasse D aus. Das Gebäude selbst wurde kontinuierlich modernisiert, um den Wohnkomfort zu erhöhen. Im Jahr 2005 wurde das Dach komplett saniert, was zur Langlebigkeit und besseren Isolierung des Hauses beiträgt. 2019 wurden sowohl die Eingangstür als auch die Briefkastenanlage erneuert. Zuletzt erhielt die Fassade im Jahr 2023 einen neuen Anstrich. Die zentrale Lage der Wohnung bietet zudem eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sodass alle wichtigen Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten bequem erreicht werden können. Diese einladende Wohnung besticht nicht nur durch ihre gut durchdachte Ausstattung und die Pflege des gesamten Gebäudes, sondern auch durch ihre Lage, welche sowohl Ruhe als auch urbanes Leben vereint. Hier finden Sie die perfekte Balance zwischen komfortablem Wohnen und praktischer Erreichbarkeit.

Objektnummer: 24346020 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

- Duschbad
- Abstellraum
- separater Kellerraum
- Loggia
- Einbauküche

Objektnummer: 24346020 - 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: 24346020 - 28832 Achim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1976. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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: 24346020 - 28832 Achim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn & Heinz Stoffels

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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