Achim

Wohnen nahe der Weser – naturnah, ruhig und dennoch hervorragend angebunden!

Objektnummer: 26346046



KAUFPREIS: 299.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99 m² • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26346046 - 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: 26346046 - 28832 Achim

Auf einen Blick

Objektnummer	26346046
Wohnfläche	ca. 99 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2001

Kaufpreis	299.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26346046 - 28832 Achim

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	29.06.2027

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	96 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26346046 - 28832 Achim

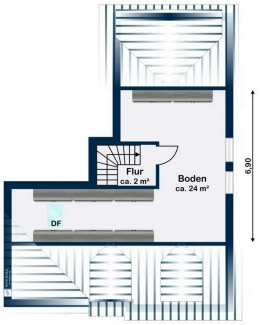
Die Immobilie





Objektnummer: 26346046 - 28832 Achim

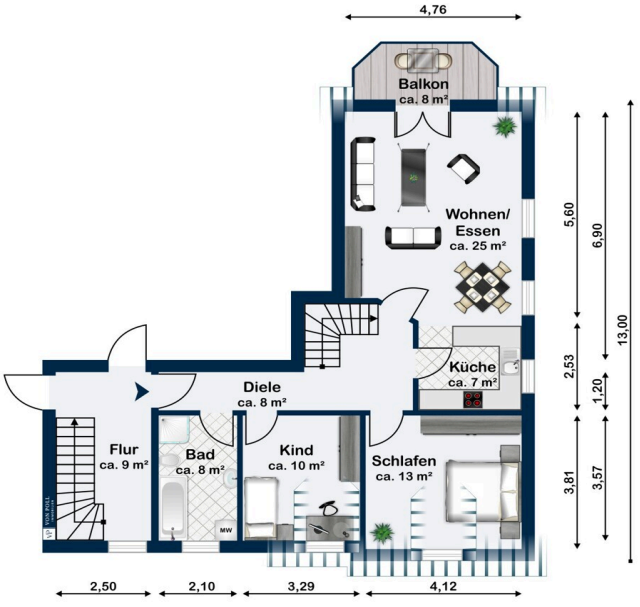
Die Immobilie



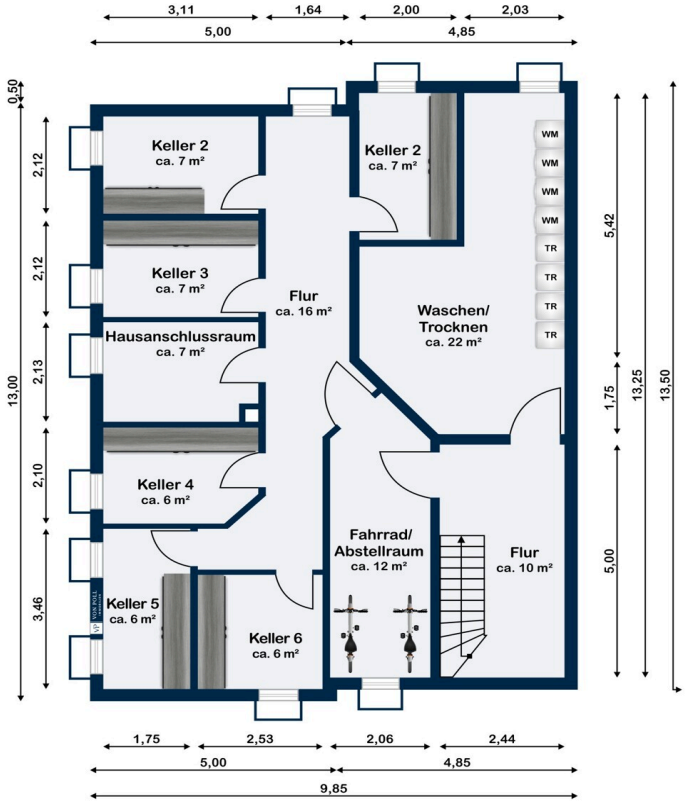
Spitzboden

Objektnummer: 26346046 - 28832 Achim

Grundrisse



Dachgeschoss



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: 26346046 - 28832 Achim

Ein erster Eindruck

Schon beim Ankommen empfängt einen das zeitlose Gesicht des Hauses, das sich mit rotem Klinker in einer von alten Bäumen gerahmten Stichstraße präsentiert. Die Umgebung bleibt angenehm leise; nur das leise Rascheln der Blätter und der Gesang der Vögel mischen sich in die Luft. Hier, am Rande des Naturschutzgebiets, liegt das Leben im Dialog mit der Landschaft, Spaziergänge, Radtouren auf dem Weserradweg oder einfach ein Moment der Ruhe sind Teil des Alltags. Trotz dieser Nähe zur Natur ist das urbane Leben nie weit entfernt: Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und die Anbindung an die A27 sind bequem erreichbar.

Im Inneren öffnet sich die Maisonettewohnung mit einer einladenden Großzügigkeit. Der Wohn- und Essbereich geht fließend ineinander über; große Fenster lassen den Raum hell wirken und holen das Grün der Umgebung ins Haus. Die offene Küche ist funktional ausgestattet, mit viel Arbeitsfläche, klaren Linien und liebevollen Details, die dem Raum Charakter verleihen. Hier lässt sich das Frühstück mit Blick ins Grüne genießen, während die Sonne langsam durch das Fenster wandert.

Die private Ebene im Dachgeschoss schenkt Rückzug und Geborgenheit. Das großzügige Schlafzimmer unter der Schräge strahlt Ruhe aus; selbst an grauen Tagen wirkt der Raum freundlich und weit. Ein begehbarer Kleiderschrank mit Oberlicht bietet Platz und Struktur, während das zweite Zimmer vielseitig genutzt werden kann, als Kinderzimmer, Arbeitsbereich oder Raum für Gäste. Das Badezimmer bietet mit Wanne, Dusche und Tageslicht eine entspannte Atmosphäre, in der der Alltag Pause macht.

An warmen Tagen zieht es einen hinaus auf den Balkon mit Blick in die Baumkronen. Hier lässt sich der Tag mit einem Kaffee beginnen oder am Abend entspannt ausklingen. Ein eigener Kellerraum schafft zusätzlichen Stauraum für alles, was nicht täglich gebraucht wird. Der private Stellplatz direkt am Haus und ein moderner Fahrradschuppen sorgen für Komfort im Alltag.

Es ist ein Ort, der mit seiner ruhigen Lage, der Nähe zur Natur und der durchdachten Aufteilung überzeugt. Jeder Raum, jedes Detail spiegelt das Gefühl, angekommen zu sein. Wer hier wohnt, spürt sofort die besondere Verbindung von Rückzug und Lebendigkeit.

Objektnummer: 26346046 - 28832 Achim

Ausstattung und Details

Lage & Umfeld
- Sehr ruhige Lage in naturnaher Umgebung
- Schönes Natur- und Landschaftserlebnis
- Besonders beliebt bei Radfahrern (Weserradweg, Weser-Rundtour) sowie für Spaziergänge, Wandern und Erholung
- Attraktive und zentrale Wohnlage
- Gute Anbindung A27

Innenbereich & Ausstattung
- Großzügiger Wohn- und Essbereich
- Großes Schlafzimmer
- Gut ausgestattet Küche
- Vollbad
- Balkon
- Waschraum mit Waschmaschinenanschluss
- Kellerraum

Sonstiges
- Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2025: 11.588,61 EUR
- Eigner Stellplatz
- Waschraum mit Waschmaschinenanschluss

Objektnummer: 26346046 - 28832 Achim

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage von Achim-Baden, einem beliebten und gewachsenen Ortsteil der Stadt Achim. Die Umgebung verbindet auf angenehme Weise naturnahes Wohnen mit einer guten infrastrukturellen Anbindung.

Besonders reizvoll ist die Nähe zur Weser sowie zu weitläufigen Grün- und Erholungsflächen. Spaziergänge, Fahrradtouren und weitere Freizeitaktivitäten lassen sich direkt in der näheren Umgebung beginnen. Auch die historische Hünenburg und das grüne Umfeld verleihen der Lage einen besonderen, gewachsenen Charakter.

Für den täglichen Bedarf stehen in Baden verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleister zur Verfügung. Auch Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeitangebote befinden sich im näheren Umfeld und machen die Lage besonders für Familien attraktiv.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls sehr gut. Über die nahegelegene A27 sind sowohl Bremen als auch Verden schnell erreichbar. Der Bahnhof in Achim-Baden bietet zudem eine gute Anbindung an den regionalen Bahnverkehr. Die Achimer Innenstadt mit weiteren Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen ist in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, Natur, guter Versorgung und schneller Erreichbarkeit – ideal für alle, die stadtnah wohnen und gleichzeitig die Vorzüge eines grünen Wohnumfeldes genießen möchten.

Objektnummer: 26346046 - 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: 26346046 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com