Achim

Eigennutzung oder Kapitalanlage – bezugsfreie 4-Zimmer-Etagenwohnung mit Loggia & Garage in Achim

Objektnummer: 26346057



KAUFPREIS: 199.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 83 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Auf einen Blick

Objektnummer	26346057
Wohnfläche	ca. 83 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	199.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	153.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.01.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie

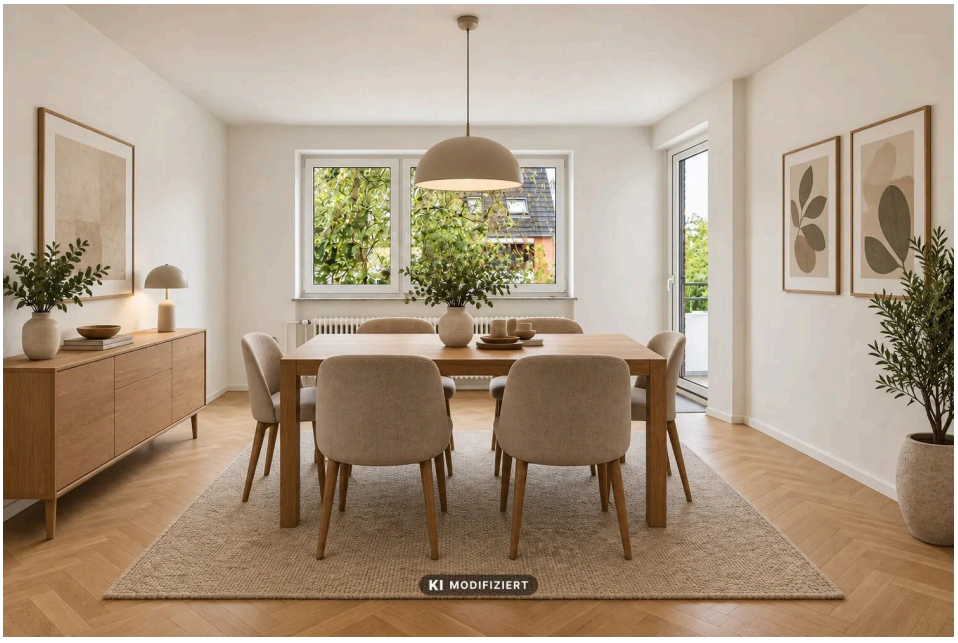




Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie

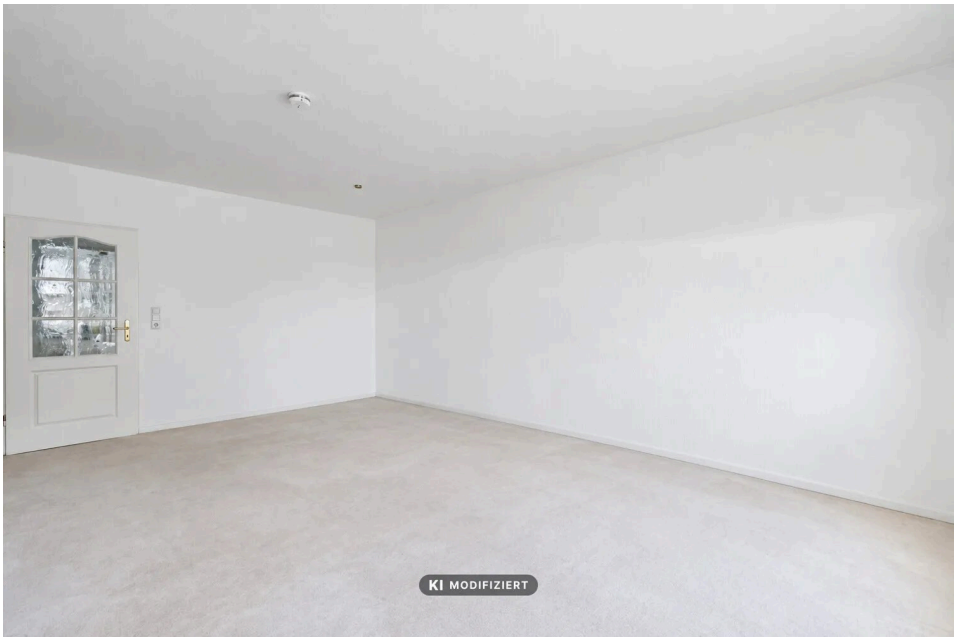




Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie

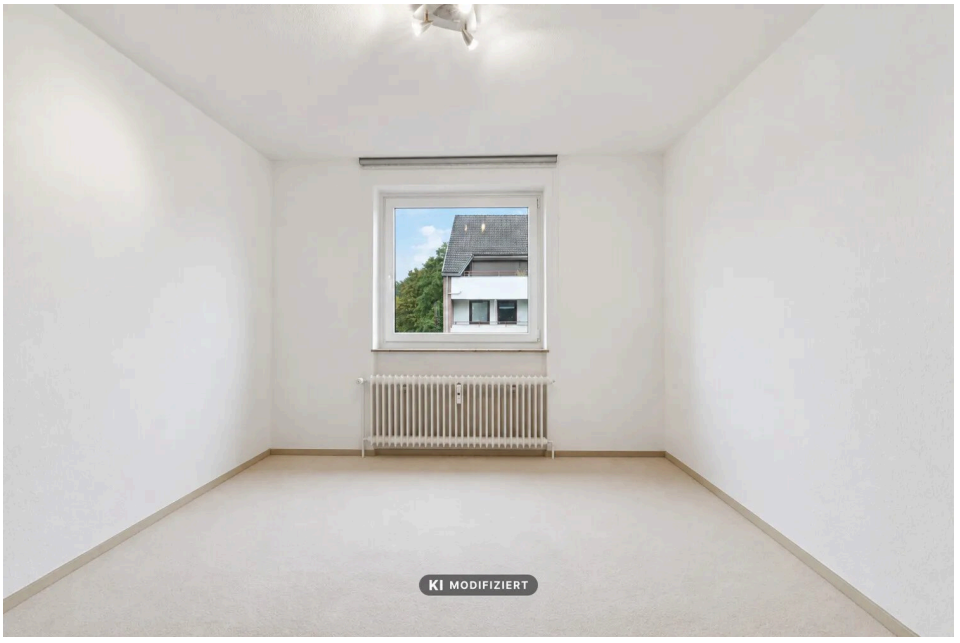




Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

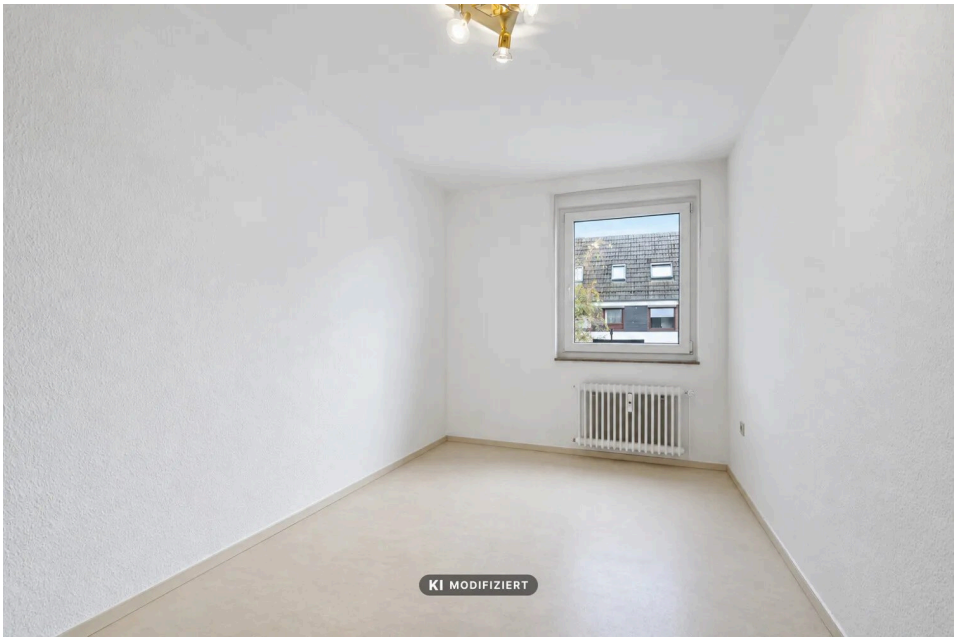
Die Immobilie

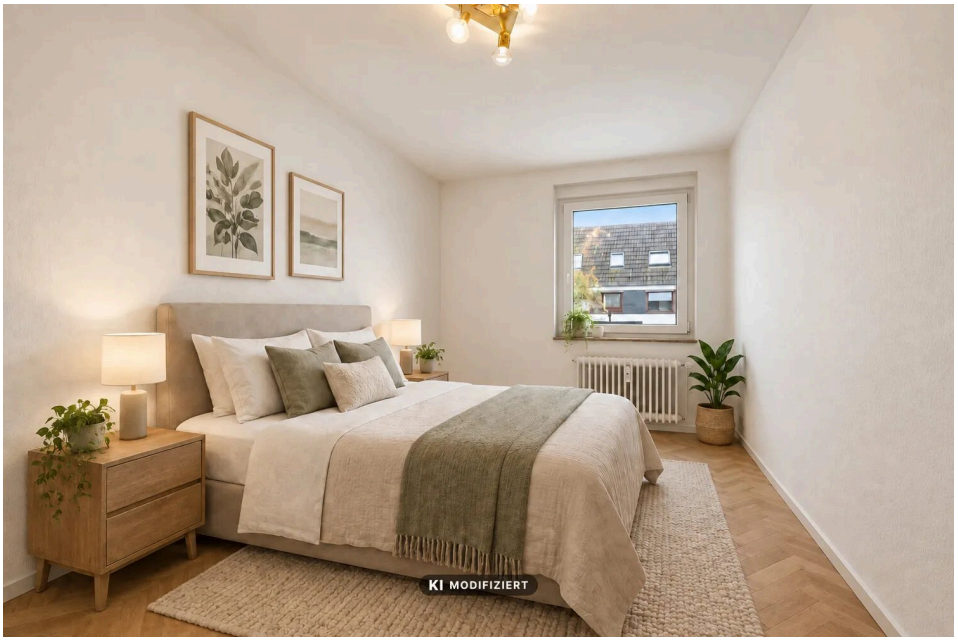




Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie

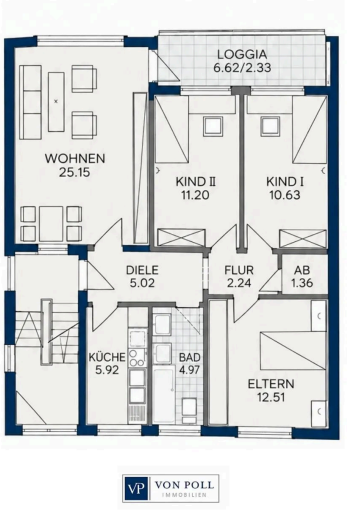




Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Die Immobilie





KI-generiert!

Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene 4-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines im Jahr 1973 errichteten Mehrfamilienhauses in Achim. Mit einer Wohnfläche von ca. 82,5 m² bietet die Wohnung eine durchdachte und vielseitig nutzbare Raumaufteilung und eignet sich gleichermaßen für Paare, Familien oder Käufer mit zusätzlichem Platzbedarf für ein Arbeits- oder Gästezimmer.

Mittelpunkt der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer mit rund 25 m² Wohnfläche. Von hier aus gelangt man auf die ca. 6,62 m² große Loggia, die den Wohnbereich um einen angenehmen Außenbereich ergänzt. Drei weitere Zimmer mit Größen von ca. 10,6 m² bis 12,5 m² lassen sich flexibel als Schlaf-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzen. Eine separate Küche, das Badezimmer sowie die zentral angeordneten Flur- und Dielenbereiche komplettieren den funktionalen Grundriss.

Die vorhandene Einbauküche verbleibt in der Wohnung und ist im Kaufumfang enthalten. Bei den Bodenbelägen kommen Teppich und Fliesen zum Einsatz. Die zweifach verglasten Kunststofffenster aus dem Jahr 2005 sowie die dreiadrig ausgeführte Elektrik ergänzen die Ausstattung. Massive Geschossdecken unterstreichen die solide Bauweise des Gebäudes.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Kellerraum sowie ein Garagenstellplatz. Darüber hinaus stehen der Hausgemeinschaft ein Fahrradraum, eine gemeinschaftliche Waschmaschine sowie Möglichkeiten zum Aufhängen und Trocknen der Wäsche im Keller zur Verfügung. Auch für einen zukünftigen Glasfaseranschluss ist die Wohnanlage bereits vorbereitet: Das entsprechende Leerrohr für die Glasfaserleitung wurde bereits bis zum Haus verlegt.

Die Wohnanlage wird derzeit über eine Ölheizung beheizt. Perspektivisch ist der Anschluss der Wohnanlage an ein Fernwärmekonzept vorgesehen. Zur Vorbereitung und Finanzierung dieser Maßnahme wurde die Zuführung zur Erhaltungsrücklage entsprechend erhöht. Die jährliche Zuführung beträgt derzeit 32.021,28 €. Nach Umsetzung beziehungsweise entsprechender Finanzierung des vorgesehenen Fernwärmeanschlusses soll die erhöhte Zuführung zur Erhaltungsrücklage zeitnah wieder abgesenkt werden.

Das Rücklagenkonto der Eigentümergemeinschaft wies zum 27. Februar 2026 einen Stand von rund 95.300 € auf. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 490 €, wovon 188,50 € auf die Zuführung zur Erhaltungsrücklage entfallen. Ein wesentlicher Grund für das derzeit erhöhte Hausgeld ist somit die gezielte Rücklagenbildung für den vorgesehenen Anschluss der Wohnanlage an die Fernwärme.

Der vorliegende Energieausweis weist einen Endenergieverbrauch von 153,7 kWh/(m²·a) und die Energieeffizienzklasse E aus. Als wesentlicher Energieträger ist entsprechend der bestehenden Heizungsanlage Heizöl angegeben.

Insgesamt bietet die Wohnung einen großzügigen 4-Zimmer-Grundriss mit Loggia, Garage und praktischen Nebenflächen. Die gezielte Rücklagenbildung im Hinblick auf den vorgesehenen Fernwärmeanschluss sowie die bereits geschaffene Vorbereitung für einen zukünftigen Glasfaseranschluss runden das Gesamtangebot ab.

Objektnummer: 26346057 - 28832 Achim

Ausstattung und Details

- Massive Bauweise
- Stahlbetondecken
- Satteldach
- Ölheizung mit zentraler Wärmeversorgung
- renoviertes Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC
- Wandfliesen im Badezimmer
- Fliesenspiegel im Küchenbereich
- Einbauküche im Kaufumfang enthalten
- Teppich- und Fliesenböden
- Zweifach verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 2005
- Dreiadrig ausgeführte Elektrik
- Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 25 m²
- Drei weitere flexibel nutzbare Zimmer
- Ca. 6,62 m² große Loggia
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftlicher Fahrradraum
- Gemeinschaftliche Waschmaschine im Keller
- Möglichkeit zum Aufhängen und Trocknen der Wäsche im Keller
- Garagenstellplatz im Wert von ca. 12.500 EUR – bereits im Kaufpreis enthalten
- Öffentliche Parkmöglichkeiten in der Umgebung
- Glasfaser vorbereitet – Leerrohr bereits bis zum Haus verlegt
- Erhöhte Erhaltungsrücklage zur Finanzierung des vorgesehenen Fernwärmeanschlusses
- Perspektivischer Anschluss der Wohnanlage an ein Fernwärmekonzept
- Energieeffizienzklasse E
- Endenergieverbrauch: 153,7 kWh/(m²·a)

Objektnummer: 26346057 - 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: 26346057 - 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: 26346057 - 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