

Achim

# 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Fahrstuhl in zentraler Lage von Achim-Baden

Objektnummer: 25346023



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25346023 - 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: 25346023 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

|              |            |
|--------------|------------|
| Objektnummer | 25346023   |
| Wohnfläche   | ca. 110 m² |
| Zimmer       | 4          |
| Schlafzimmer | 3          |
| Badezimmer   | 1          |
| Baujahr      | 2002       |

|             |                                                                                       |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 295.000 EUR                                                                           |
| Wohnung     | Maisonette                                                                            |
| Provision   | Käuferprovision<br>beträgt 3,57 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon                                                                   |

Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |               |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Energieausweis gültig bis  | 20.08.2027    | Endenergieverbrauch         | 80.10 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Gas           | Energie-Effizienzklasse     | C             |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 2002          |

Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie



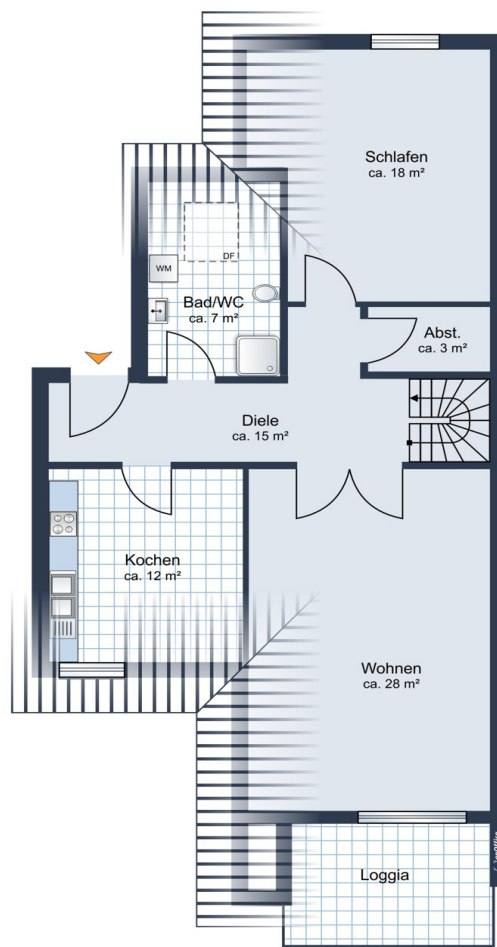
Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Die Immobilie

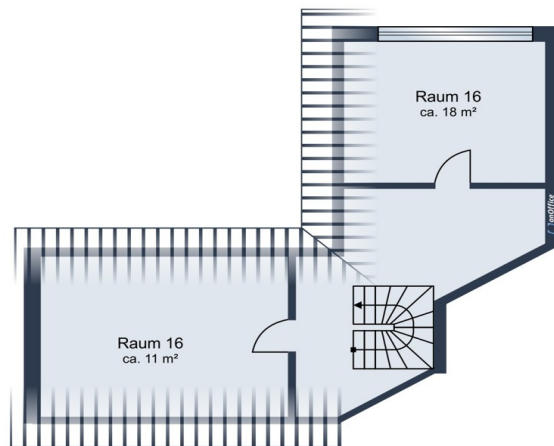


Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Grundrisse



Erdgeschoss



Dachgeschoss

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: 25346023 - 28832 Achim

## Ein erster Eindruck

4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Tiefgaragenstellplatz und Fahrstuhl in zentraler Lage von Achim-Baden! In zentraler Lage von Achim-Baden präsentieren wir Ihnen diese großzügige Maisonettewohnung mit ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf zwei Ebenen. Die im Jahr 2002 erbaute Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 18 Einheiten und bietet komfortables Wohnen auf zwei Etagen. Die erste Wohnebene verfügt über eine moderne Einbauküche, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia, ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne, einen praktischen Abstellraum sowie ein Schlafzimmer. Über eine innenliegende Treppe erreicht man die zweite Ebene der Wohnung. Hier befinden sich ein Büro sowie ein Kinderzimmer. Diese Räume eignen sich ideal als Rückzugs- oder Arbeitsbereiche. Die Ausstattung der Wohnung ist hochwertig und durchdacht. Der Boden ist mit Echtholzparkett versehen, die Fenster sind doppelt verglast – teils aus Holz, teils aus Kunststoff. Die Aufenthaltsräume verfügen über Rollläden. Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung aus dem Baujahr 2002. Die Energieeffizienzklasse des Gebäudes beträgt C. Ein Aufzug ermöglicht einen barrierearmen Zugang von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür. Der Wohnung ist ein fester Stellplatz in der Tiefgarage sowie ein separater Abstellraum in der Tiefgarage zugeordnet. Das monatliche Hausgeld beträgt aktuell 424,00 Euro, hiervon entfallen 114,50 Euro auf die Rücklagenzuführung. Diese Maisonettewohnung vereint Großzügigkeit, Funktionalität und Komfort – ideal für anspruchsvolles Wohnen auf zwei Ebenen.

Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

- Küche mit gut ausgestatteter EBK
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Echtholzparkettboden
- Doppelt verglaste Fenster (teils Holz, teils Kunststoff)
- Rollläden an den Aufenthaltsräumen
- Personenaufzug von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür
- Fester Stellplatz in der Tiefgarage
- Separater Abstellraum in der Tiefgarage
- Monatliches Hausgeld: 424,00 € (inkl. 114,50 € Rücklagenanteil)

Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Achimer Ortsteil Baden – einer gut angebundenen und zugleich lebendigen Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur. Direkt im Erdgeschoss des Hauses befinden sich ein italienisches Restaurant sowie ein Eiscafé, die an warmen Tagen zum Verweilen einladen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs liegen nur wenige Schritte entfernt und machen das Wohnen hier besonders komfortabel. Achim-Baden überzeugt zudem durch seine zentrale Lage zwischen Achim und Verden. Beide Städte sind in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Fahrrad erreichbar. Achim bietet ein lebendiges Stadtzentrum mit vielfältigen Einkaufs-, Kultur- und Freizeitangeboten, während Verden als traditionsreiche Reiterstadt mit historischem Stadtkern und direkter Weserlage punktet. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegenen Autobahnanschlüsse zur A1 und A27 erreicht man schnell die umliegenden Städte – Bremen ist in rund 15 Minuten erreichbar, Hannover und Hamburg liegen ebenfalls in komfortabler Distanz für Pendler. Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut; der Bahnhof Achim ist nur wenige Minuten entfernt und bietet regelmäßige Verbindungen Richtung Bremen, Hannover und Umland. Die Infrastruktur im Landkreis Verden gilt als besonders familienfreundlich und wirtschaftsstark. Schulen, Kindergärten, medizinische Einrichtungen und ein breites Freizeitangebot sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Die Nähe zur Weser lädt zudem zu Spaziergängen, Radtouren und vielfältigen Freizeitaktivitäten im Grünen ein und unterstreicht die hohe Lebensqualität dieser Wohnlage.

Objektnummer: 25346023 - 28832 Achim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.8.2027. Endenergieverbrauch beträgt 80.10 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 25346023 - 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](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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