

Achim

## Achim - Uphusen: Charmante 2-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und Weitblick!

Objektnummer: 25346042



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

KAUFPREIS: 129.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 44 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

Objektnummer: 25346042 - 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: 25346042 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

|              |               |
|--------------|---------------|
| Objektnummer | 25346042      |
| Wohnfläche   | ca. 44 m²     |
| Etage        | 2             |
| Zimmer       | 2             |
| Schlafzimmer | 1             |
| Badezimmer   | 1             |
| Baujahr      | 1994          |
| Stellplatz   | 1 x Freiplatz |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 129.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2022                                                                      |
| Nutzfläche                 | ca. 10 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Einbauküche, Balkon                                             |

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |               |                             |                |
|----------------------------|---------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Energieausweis gültig bis  | 14.05.2029    | Endenergieverbrauch         | 145.90 kWh/m²a |
|                            |               | Energie-Effizienzklasse     | E              |
|                            |               | Baujahr laut Energieausweis | 1994           |

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

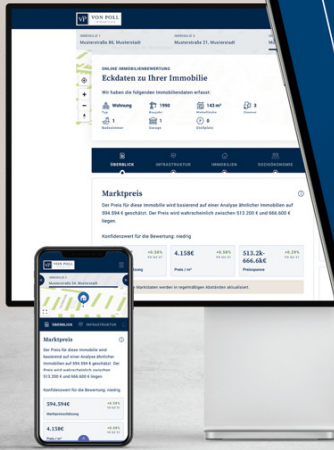
## Die Immobilie



Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Die Immobilie





**VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

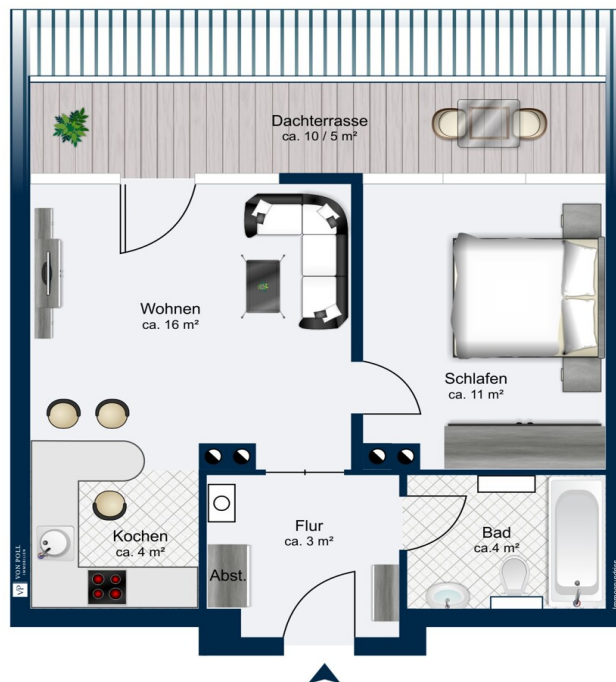
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Grundrisse



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: 25346042 - 28832 Achim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Dachgeschosswohnung in Achim-Uphusen bietet auf rund 45?m<sup>2</sup> ein durchdachtes Raumkonzept, das sich besonders für Singles eignet. Der helle Wohnbereich mit Zugang zur westlich ausgerichteten Dachterrasse lädt dazu ein, den Feierabend in der Sonne ausklingen zu lassen. Auch vom Schlafzimmer aus ist die Terrasse erreichbar – ein echtes Highlight für alle.

Die Wohnung verfügt über eine praktische Einbauküche und ein modernes Badezimmer mit Badewanne. Die letzte Modernisierung erfolgte 2022, sodass sich die Immobilie in einem zeitgemäß gepflegten Zustand präsentiert. Ein beheizter Dachboden bietet zusätzlichen Stauraum und lässt sich flexibel nutzen. Außerdem stehen ein Kellerraum, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie ein Fahrradkeller mit separatem Ausgang zur Verfügung.

Besonders komfortabel: Ein eigener Außenstellplatz gehört zur Wohnung und ist bereits im Angebot enthalten. Die zentrale Lage kombiniert Ruhe und Urbanität – mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzten und Freizeitangeboten ganz in der Nähe. Achim-Uphusen überzeugt zudem durch eine gute Verkehrsanbindung und ein lebendiges Umfeld mit hohem Lebenswert.

Diese Wohnung begeistert durch clevere Raumgestaltung, angenehme Ausstattung und ein Wohngefühl, das genau zu Menschen passt, die sich Zuhause gleichzeitig Ruhe und Nähe zur Stadt wünschen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne für einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

- Gute Lage
- Einbauküche
- Terrasse mit Westausrichtung
- Dachboden beheizt
- Kellerraum
- Wasch- und Trockenraum
- Fahrradkeller mit Ausgang
- PKW Stellplatz

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Alles zum Standort

Achim-Uphusen präsentiert sich als vielfältiger Stadtteil im Südwesten der Stadt Achim. Die Nähe zur Hansestadt Bremen sowie zur Stadt Verden macht diesen Ort besonders attraktiv für Berufspendler und Familien, die die Verbindung von ländlicher Ruhe und urbaner Infrastruktur zu schätzen wissen. In den letzten Jahren hat sich viel getan: Neue Wohnbauprojekte sorgen für frischen Wind im Immobilienmarkt, darunter moderne Einfamilienhäuser und innovative Wohnkonzepte für mehrere Generationen.

Die Verkehrsanbindung durch die A1 wird als Vorteil wahrgenommen, bringt aber auch regelmäßige Staus und Diskussionen über Lärmschutzmaßnahmen mit sich. Abseits der Infrastruktur überzeugt Uphusen durch seine hohe Lebensqualität: Die Weserauen laden zum Entspannen und zur Bewegung im Freien ein, während das rege Vereinsleben und traditionelle Veranstaltungen wie der Herbstmarkt oder das Schützenfest das Gemeinschaftsgefühl stärken. In Uphusen trifft man auf ein harmonisches Miteinander von Tradition und Fortschritt – ein Stadtteil, der sich wandelt, aber seinen Charakter bewahrt.

Objektnummer: 25346042 - 28832 Achim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.5.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 145.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25346042 - 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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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