

Achim

# Top Rendite von 6,55?% in gefragter Lage – solide Kapitalanlage!

Objektnummer: 25346041



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

KAUFPREIS: 385.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 126,32 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 355 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

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

Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25346041                  |
| Wohnfläche   | ca. 126,32 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1960                      |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 385.000 EUR                                                               |
| Haustyp     | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche  | ca. 30 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                               |

Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 209.90 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.05.2031     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1996           |

Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Die Immobilie





Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Immobilie aus dem Jahr 1960 befindet sich auf einem 355 großen nutzbaren Grundstück in gefragter Lage.

Das gesamte Flurstück hat eine Größe von ca. 1.264 m<sup>2</sup> und ist per Teilungserklärung mit dem Nachbargebäude aufgeteilt.

Die sehr gut langfristig vermietete Immobilie bietet auf ca. 126 m<sup>2</sup> die Möglichkeit der Nutzung als Einfamilienhaus sowie als Zweifamilienhaus.

Beide Etagen sind jeweils als einzelne Wohneinheit nutzbar  
Pro Geschoss gibt es einen eigenen Stromzähler. Die Abrechnung von Wasser und Heizung erfolgt zentral.

Die Wohnung im Erdgeschoss verfügt über ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur überdachten Terrasse, einer Wohnküche mit heller Einbauküche, einem Schlafzimmer, einem Tageslichtbad mit Dusche und einem Gäste-WC. Von der Küche gibt es einen Zugang zum ausgebauten Abstellraum.

Im Dachgeschoss befindet sich eine Wohnküche, ein Wohn- und ein Schlafzimmer sowie ein Tageslichtbad mit Badewanne.

Stauräume bieten eine PKW-Garage sowie ein Teilkeller.

Derzeit besteht ein Mietvertrag mit monatlichen Einnahmen von 2.100 €.  
Es ergibt sich ein Faktor 15,28

Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

Öl Zentralheizung  
Kunststofffenster mit Isolierverglasung  
Duschbad mit Fenster  
zweites Bad im Obergeschoss mit Badewanne  
Gäste-WC  
helle Einbauküche  
überdachte Terrasse  
Teilkeller  
PKW Garage



Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Alles zum Standort

Gelegen in einer gut angebundenen Stadtlage, profitieren zukünftige Eigentümer von einer schnellen Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel sowie sämtlicher Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden, was die Wohnlage sowohl für Berufstätige als auch für junge Familien besonders attraktiv macht.

Objektnummer: 25346041 - 28832 Achim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 25.5.2031.  
Endenergiebedarf beträgt 209.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1996.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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: 25346041 - 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)