

# Exposé

## Wohnung in Achim

### Attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon in Achim



Objekt-Nr. OM-317678

#### Wohnung

Verkauf: **195.000 €**

Ansprechpartner:  
Andreas Minaev  
Telefon: 0176 34087673

Mohnblumenweg 37  
28832 Achim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	80,30 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	150 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in ruhiger Lage am Mohnblumenweg 37, 28832 Achim-

Baden. Mit einer Wohnfläche von 80,3 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz und ein angenehmes Wohngefühl.

Der helle Wohnbereich besticht durch seinen direkten Zugang zu einem großzügigen Balkon, der ideal nach Süden ausgerichtet ist und somit viele Sonnenstunden bietet. Der Balkon verfügt über eine elektrische Markise, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden kann. So können Sie die Sonneneinstrahlung nach Belieben regulieren und sowohl sonnige als auch schattige Stunden optimal genießen. Die großzügige Fläche lädt zu entspannten Momenten im Freien ein.

Die Küche ist geräumig und bietet genügend Platz für eine gemütliche Essgelegenheit. Ein Vollbad sowie ein separates Gäste-WC runden den modernen Komfort dieser Wohnung ab.

Die beiden Schlafzimmer sind optimal geschnitten und bieten Raum für flexible Einrichtungsmöglichkeiten. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung und ein separater Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Im September 2024 wurde die Heizungsanlage dieses Gebäudes auf eine hochwertige Anlage des Herstellers Buderus umgerüstet. Damit ist für die kommenden Jahre ein effizientes Heizen gemäß den Anforderungen des neuen Heizungsgesetzes gewährleistet. Der Hersteller verspricht zudem eine Energieersparnis von bis zu 40 %.

Energieausweis liegt bei der Besichtigung vor.

## Ausstattung

Daten im Überblick:

- Wohnfläche: 80,3 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Kaltmiete: 738 €
- Lage: 2. Obergeschoss rechts
- Balkon mit Süd-Ausrichtung
- Vollbad und separates Gäste-WC
- Abstellraum und Kellerabteil
- Adresse: Mohnblumenweg 37, 28832 Achim-Baden
- Privater Parkplatz auf dem Grundstück
- Neue Heizungsanlage 2024 (Energieersparnis bis zur 40%)

### Fußboden:

Parkett, Laminat

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Sonstiges**

Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger, die den Mieter weiter wohnen lassen möchten und dabei eine Rendite von 4,5 % erzielen können. Es handelt sich um eine ruhige Wohnanlage mit guter Anbindung.

**Lage**

Besonders hervorzuheben ist die ruhige, aber dennoch zentrale Lage der Wohnung.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe. Zudem gehört ein privater Parkplatz mit separaten Grundbuch, sodass Sie bequem und stressfrei parken können.

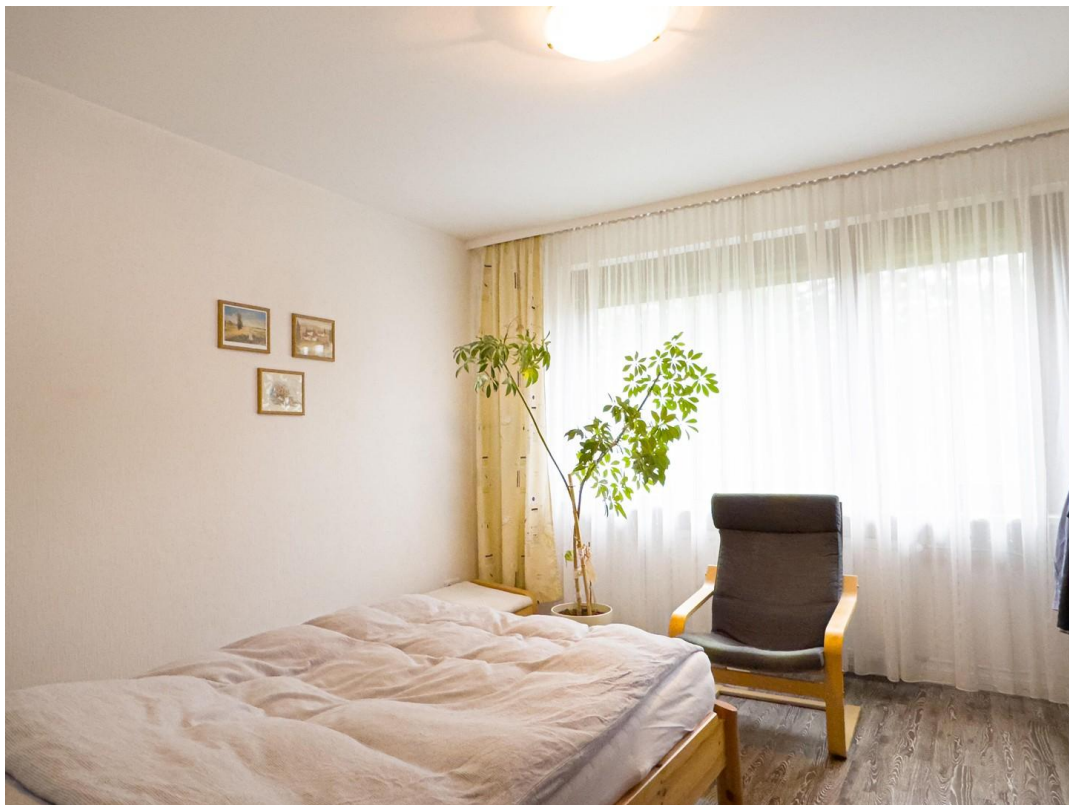
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

