

**Achim**

# Achim! Reihenendhaus mit sehr großzügiger Raumaufteilung in zentraler Lage mit 2 Garagen und Kamin!

**Objektnummer: 26346002**



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

**KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 463 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim**

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

Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

Objektnummer	26346002	Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnfläche	ca. 154 m <sup>2</sup>	Haustyp	Reihenendhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Nutzfläche	ca. 47 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1979		

Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	237.35 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.04.2036	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1979

Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 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: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Die Immobilie



**VP 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.

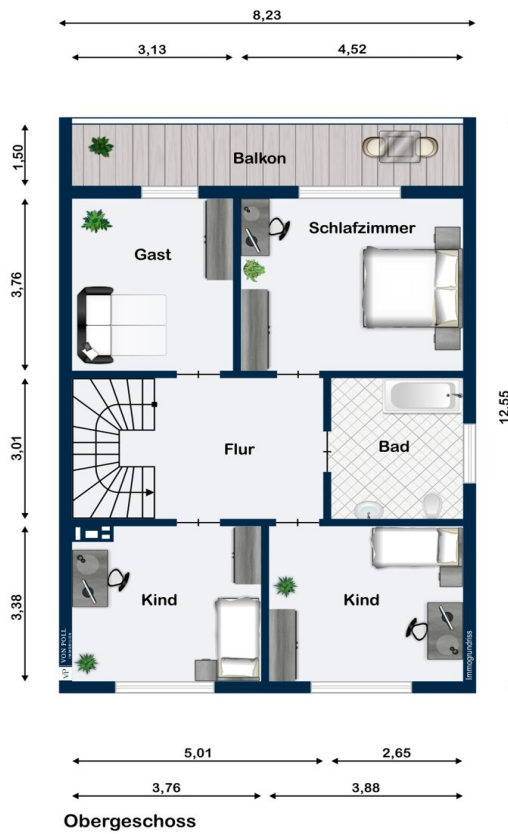
[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

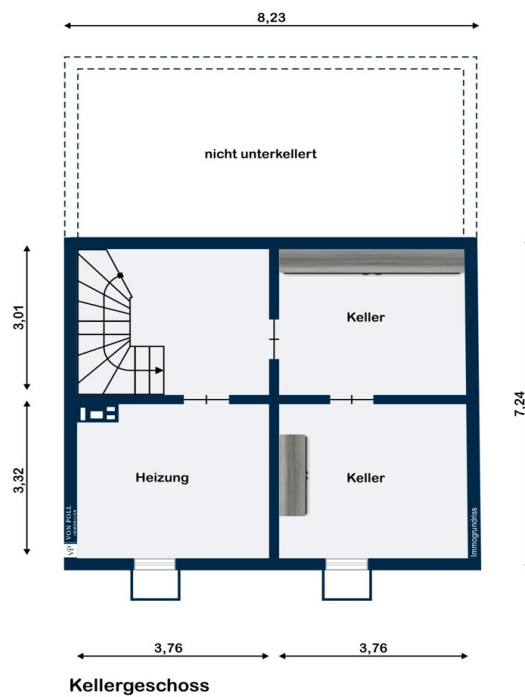
Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim

## Grundrisse



Erdgeschoss





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: 26346002 - 28832 Achim**

## Ein erster Eindruck

Reihenendhaus mit Kamin und sonnigem Garten – Raum für Leben!

Dieses ansprechende Reihenendhaus aus dem Baujahr 1979 bietet Ihnen auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen Grundstück von ca. 463 m<sup>2</sup> ein überzeugendes Wohnkonzept mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für alle, die viel Platz suchen und Wert auf Flexibilität sowie hohe Privatsphäre legen – insbesondere im gepflegten Gartenbereich.

Bereits beim Betreten des Hauses werden Sie von einem großzügig gestalteten Eingangsbereich empfangen, der als gelungene Visitenkarte dieses Hauses dient und den Zugang zu den weiteren Räumlichkeiten ermöglicht. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist besonders lichtdurchflutet und wird durch die großen Fensterflächen angenehm mit Tageslicht versorgt. Ein Kamin im Wohnzimmer sorgt für eine wohlige Atmosphäre an kühlen Tagen und lädt dazu ein, entspannte Stunden mit Familie oder Freunden zu verbringen.

Das Raumangebot verteilt sich auf insgesamt 5 Zimmer. Im Obergeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer zur Verfügung, sodass ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die ganze Familie geschaffen sind. Ein weiteres Zimmer ergänzt das Raumangebot und lässt sich flexibel als Homeoffice, Gästezimmer oder Hobbyraum nutzen. Das vorhandene Badezimmer rundet die Ausstattung auf dieser Ebene praktisch ab.

Von den Wohnräumen gelangen Sie direkt auf die süd-westlich ausgerichtete Terrasse, die durch ihre Ausrichtung viele Sonnenstunden verspricht und viel Raum für erholsame Stunden im Freien bietet. Der Garten ist blickgeschützt angelegt und gewährleistet dadurch ein hohes Maß an Privatsphäre. Für zusätzliche

Aufenthaltsqualität sorgt der Balkon, der weiteren Außenbereich erschließt.

Die großzügige Raumstruktur bietet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und Nutzung der Flächen. Besonders hervorzuheben ist das ausbaufähige Dachgeschoss mit einer Fläche von ca. 55 m<sup>2</sup>, das weiteres Potenzial für zusätzliche Wohn- oder Nutzräume bietet. Darüber hinaus steht Ihnen eine Nutzfläche von etwa 47 m<sup>2</sup> zur Verfügung, die vielseitig verwendet werden kann. Für Ihren Fuhrpark sind zwei Garagen vorhanden.

Zusammenfassend präsentiert sich dieses Reihenendhaus als eine attraktive Immobilie für alle, die sich großzügig gestaltete Räumlichkeiten, flexible Nutzungsmöglichkeiten und einen gepflegten Außenbereich in begehrter Nachbarschaft wünschen. Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich persönlich von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen.

**Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim**

## Ausstattung und Details

- Reihenendhaus
- Baujahr 1979
- 2 Garagen
- ca. 463 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 47 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ausbaufähiges Dachgeschoss ca. 55 m<sup>2</sup>
- 5 Zimmer
- Großzügiger Eingangsbereich
- Offener Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen, lichtdurchflutet
- Kamin im Wohnzimmer
- Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung
- Hohe Privatsphäre im Garten
- Balkon
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- 2 Garagen
- Gaszentralheizung (Baujahr 2001)
- Großzügige Raumstruktur
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten

**Objektnummer: 26346002 - 28832 Achim**

## Alles zum Standort

Achim überzeugt durch seine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Die unmittelbare Nähe zur Weser sowie zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von entspannten Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten im Grünen.

Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite. Die Achimer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorzuheben: Über die nahegelegene Autobahn A27 sowie die Bundesstraße B75 gelangen Sie schnell in die Bremer Innenstadt oder in Richtung Verden. Der Bahnhof Achim sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.

**Objektnummer: 26346002 - 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: 26346002 - 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)