

Achim

## Family idyll with fireplace, garden and plenty of living space

*Property ID: 25346066*



VON POLL  
IMMOBILIEN



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

PURCHASE PRICE: 449.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 149 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 689 m<sup>2</sup>

Property ID: 25346066 - 28832 Achim

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25346066 - 28832 Achim**

## At a glance

Property ID	25346066	Purchase Price	449.000 EUR
Living Space	ca. 149 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Available from	01.03.2026	Modernisation / Refurbishment	2025
Rooms	5	Construction method	Solid
Bedrooms	3	Usable Space	ca. 36 m <sup>2</sup>
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1985		
Type of parking	1 x Car port		

**Property ID: 25346066 - 28832 Achim**

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	115.52 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	04.11.2035	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



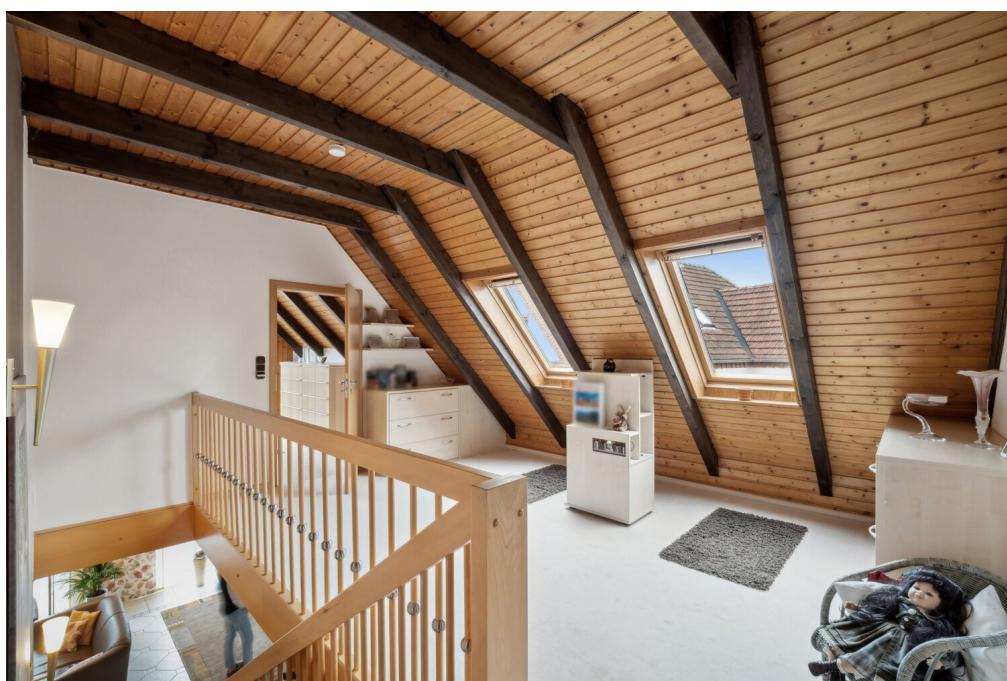
Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## The property



**Property ID: 25346066 - 28832 Achim**

## A first impression

This detached single-family home, built in 1985, sits on a plot of approximately 689 m<sup>2</sup> in a quiet and well-maintained residential area. With a living area of approximately 149 m<sup>2</sup>, the house offers ample space for a variety of lifestyles and needs. The last modernization took place in 2023 with the installation of air conditioning with an outdoor unit in the living room and bedrooms. This allows for year-round temperature control and ensures a consistently improved indoor climate. The house extends over two floors and features a total of five rooms, including three well-proportioned bedrooms and two bathrooms. A spacious shower room on the ground floor and a full bathroom with a shower and whirlpool bathtub on the upper floor offer thoughtful amenities and are ideal for guests or use by multiple family members. The welcoming atmosphere is immediately apparent upon entering the house. The generous living and dining area with an open fireplace provides comfort on cold and wet days and underscores the pleasant living environment. The layout is thoughtfully designed: The upper floor offers spacious rooms with flexible uses as bedrooms, children's rooms, guest rooms, or offices. The large master bedroom with its high ceiling and exposed wooden beams is particularly noteworthy, creating a pleasant sense of space and offering ample room for individual furnishing ideas. The modern, well-equipped kitchen has been thoughtfully designed and features a lowered cooktop for improved ergonomics while cooking. The adjoining conservatory extends the living space. Large windows flood the room with natural light and provide direct access to the garden. Both bathrooms are comfortably appointed: Upstairs, there is a spacious bathroom with a shower and a whirlpool bathtub. The separate shower room on the ground floor completes the functional layout. The south-facing terrace is directly accessible from the living area and invites you to relax outdoors. The well-maintained garden offers plenty of space for leisure activities and is complemented by a practical garden shed that provides storage for garden tools and furniture. A carport is available for vehicles, offering convenient and weather-protected parking. The well-maintained building structure has been preserved through ongoing modernization and renovations. As a result, the house is in excellent condition, eliminating any short- or medium-term need for repairs. This property combines spaciousness, functionality, and a wide range of features in a sought-after residential area. We invite you to arrange a viewing appointment and see for yourself the advantages of this detached house.

Property ID: 25346066 - 28832 Achim

## Details of amenities

- Weitläufiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur sonnigen Südterrasse
- Gemütlicher Kamin im Wohnbereich für angenehme Atmosphäre
- Moderne Küche mit abgesenktem Herd für komfortables Kochen
- Praktisches Duschbad im Erdgeschoss
- Luftiges Schlafzimmer mit hoher Decke und sichtbaren Holzbalken
- Helles Obergeschoss mit clever gestaltetem Grundriss
- Großzügig geschnittene Badezimmer mit Dusche und Badewanne / Whirlpool
- Elektrische Rollläden im EG
- Zwei Fenster im Dachgeschoss mit Elektrische Rollläden
- VELUX-Fenster mit Rollläden
- Fußbodenheizung kombiniert mit Heizkörpern
- Klimaanlage im Wohn- und Schlafzimmer
- Liebevoll angelegter Garten
- Gartenhaus als zusätzlicher Stauraum
- Überdachter Carport für geschützten Stellplatz
- Glasfaseranschluss im Haus
- Satelliten-Fernsehen

**Property ID: 25346066 - 28832 Achim**

## All about the location

Achim besticht als lebendige Gemeinde in Niedersachsen durch eine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnahem Lebensstil. Mit rund 32.870 Einwohnerinnen und Einwohnern bietet die Stadt eine familienfreundliche Atmosphäre, geprägt von einer stabilen Gemeinschaft und einer gut ausgebauten Verkehrsanbindung. Die Nähe zu Bremen sowie die hervorragende Erreichbarkeit über Bahn und Bus schaffen ideale Voraussetzungen für Beruf und Freizeit gleichermaßen. Hier erleben Familien ein harmonisches Umfeld, das Sicherheit und Lebensqualität auf hohem Niveau vereint.

Die Lage im Herzen Achims eröffnet Familien ein Umfeld, das durch ruhige Wohnqualität und die Nähe zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten überzeugt. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine vertrauensvolle Gemeinschaft aus, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Kurze Wege zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen ermöglichen einen entspannten Alltag, während nahegelegene Parks und Sportanlagen Raum für Bewegung und Erholung bieten. So entsteht ein lebendiges und zugleich behütetes Zuhause für Groß und Klein.

Für Familien sind insbesondere die exzellenten Bildungsangebote ein großer Gewinn: Von der Grundschule Am Paulsberg, die nur etwa acht Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zum Gymnasium am Markt, das in rund 16 Minuten erreichbar ist, sind alle wichtigen Schulformen bequem zugänglich. Kindergärten wie der Hort Am Paulsberg oder die Kindertagesstätte St. Laurentius befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine verlässliche Betreuung für die Kleinsten. Die medizinische Versorgung ist durch nahegelegene Hausarztpraxen, Zahnärzte und Apotheken optimal gesichert – beispielsweise ist die Praxis für Zahnheilkunde in nur vier Minuten zu Fuß erreichbar. Auch das Krankenhaus Achim liegt in angenehmer Distanz von etwa 14 Gehminuten. Für den täglichen Bedarf sorgen mehrere Supermärkte wie das E-Center und Lidl, die in wenigen Minuten erreichbar sind. Freizeitlich laden zahlreiche Parks, Spielplätze und Sportanlagen zum gemeinsamen Verweilen und aktiven Erleben ein, während kulturelle Einrichtungen wie das Kulturhaus Alter Schützenhof in rund 17 Minuten fußläufig erreichbar sind. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – etwa durch die nahegelegene S-Bahn-Station Achim in acht Minuten Fußweg – ermöglicht eine flexible Mobilität für die ganze Familie.

Dieses Umfeld schafft für Familien eine vertrauensvolle und zukunftsorientierte Heimat, in der Kinder sicher aufwachsen und Eltern Beruf, Freizeit und Gemeinschaft in idealer



VON POLL  
REAL ESTATE

Balance vereinen können. Achim bietet somit den perfekten Rahmen für ein erfülltes Familienleben in einer lebendigen und zugleich behaglichen Umgebung.

**Property ID: 25346066 - 28832 Achim**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.11.2035.

Endenergiebedarf beträgt 115.52 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25346066 - 28832 Achim**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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 the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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