Achim

# Idilio familiar con chimenea, jardín y mucho espacio habitable.

***Número de propiedad: 25346066***

www.von-poll.com

**PRECIO DE COMPRA:** 449.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 149 $m^2$ • **HABITACIONES:** 5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 689 $m^2$

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25346066 |
| Superficie habitable | ca. 149 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Ocupación a partir de | 01.03.2026 |
| Habitaciones | 5 |
| Dormitorios | 3 |
| Baños | 2 |
| Año de construcción | 1985 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Puerto de coches |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 449.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliar |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2025 |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 36 m² |
| Características | Terraza, Chimenea, Jardín / uso compartido, Balcón |

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 04.11.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 115.52 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | D |
| Año de construcción según el certificado energético | 1985 |

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# La propiedad

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# Una primera impresión

Esta casa unifamiliar, construida en 1985, se encuentra en una parcela de aproximadamente 689 m² en una zona residencial tranquila y bien cuidada. Con una superficie habitable de aproximadamente 149 m², la casa ofrece amplio espacio para una variedad de estilos de vida y necesidades. La última modernización se realizó en 2023 con la instalación de aire acondicionado con unidad exterior en el salón y los dormitorios. Esto permite controlar la temperatura durante todo el año y garantiza una mejora constante del clima interior. La casa se distribuye en dos plantas y cuenta con un total de cinco habitaciones, incluyendo tres dormitorios bien proporcionados y dos baños. Un amplio cuarto de ducha en la planta baja y un baño completo con ducha y bañera de hidromasaje en la planta superior ofrecen comodidades pensadas al detalle y son ideales para recibir invitados o para uso de varias familias. El ambiente acogedor se percibe inmediatamente al entrar en la casa. El amplio salón-comedor con chimenea proporciona comodidad en los días fríos y húmedos y realza el agradable ambiente. La distribución está cuidadosamente diseñada: la planta superior ofrece amplias estancias con usos versátiles como dormitorios, habitaciones infantiles, habitaciones de invitados o despachos. Destaca especialmente el amplio dormitorio principal, con techos altos y vigas de madera a la vista, que crea una agradable sensación de amplitud y ofrece amplio espacio para ideas de decoración personalizadas. La moderna cocina, bien equipada, ha sido cuidadosamente diseñada y cuenta con una placa de cocción rebajada para una mejor ergonomía al cocinar. El invernadero contiguo amplía la sala de estar. Grandes ventanales inundan la estancia de luz natural y ofrecen acceso directo al jardín. Ambos baños están cómodamente equipados: en la planta superior, hay un amplio baño con ducha y bañera de hidromasaje. El baño con ducha independiente en la planta baja completa la funcional distribución. La terraza orientada al sur, con acceso directo desde el salón, invita a relajarse al aire libre. El cuidado jardín ofrece amplio espacio para actividades de ocio y se complementa con una práctica caseta que permite guardar herramientas y muebles de jardín. Hay una cochera para vehículos, que ofrece un cómodo aparcamiento protegido de la intemperie. La estructura del edificio, bien conservada, se ha conservado gracias a continuas modernizaciones y renovaciones. Como resultado, la casa se encuentra en excelentes condiciones, eliminando cualquier necesidad de reparaciones a corto o mediano plazo. Esta propiedad combina amplitud, funcionalidad y una amplia gama de características en una codiciada zona residencial. Le invitamos a concertar una visita y comprobar por sí mismo las ventajas de esta casa unifamiliar.

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# Detalles de los servicios

- 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

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# Todo sobre la ubicación

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

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

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.11.2035.
Endenergiebedarf beträgt 115.52 kwh/(m²*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 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.

**Número de propiedad: 25346066 - 28832 Achim**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Thomas Maruhn

Ostertorstraße 4 + 6, 27283 Verden (Aller)
Tel.: +49 4231 - 87 03 52 0
E-Mail: verden@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com