Achim

Familienidyll mit Kamin, Garten und viel Raum zum Leben

??????? ????????: 25346066

www.von-poll.com

???? ??????: 449.000 EUR • ?????????: ca. 149 m² • ???????: 5 • ?????? ???: 689 m²

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ??? ?????

??????? ????????	25346066
?????????	ca. 149 m²
????? ??????	??????????? ?????
?????????? ???	01.03.2026
???????	5
????????? ??? ????????	3
????????	2
???? ??????????	1985
????? ??????????	1 x ???????? ??? ??????????

???? ??????	449.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2025
??????? ??????????	??????
???????????????? ?????	ca. 36 m²
??????	???????, ?????, ?????, ????????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	04.11.2035
???? ?????????	?????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	115.52 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1985

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?? ???????

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

??? ????? ????????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1985 präsentiert sich auf einem ca. 689?m² großen Grundstück in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend. Mit einer Wohnfläche von ca. 149?m² bietet das Haus ausreichend Raum für verschiedenste Lebenssituationen und Anforderungen.

Die letzte Modernisierung erfolgte im Jahr 2023 mit dem Einbau einer Klimaanlage mit Außeneinheit in Wohn- und Schlafzimmer. Sie ermöglicht eine ganzjährige Temperaturregulierung und sorgt für ein nachhaltig verbessertes Raumklima.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei gut geschnittene Schlafzimmer sowie zwei Badezimmer. Ein geräumiges Duschbad im Erdgeschoss und ein Vollbad mit Dusche und Whirlpool-Badewanne im Obergeschoss bieten eine durchdachte Ausstattung und eignen sich hervorragend für Gäste oder die Nutzung durch mehrere Familienmitglieder.

Schon beim Betreten des Hauses spürt man die einladende Atmosphäre. Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offenem Kamin sorgt an kalten und nassen Tagen für Behaglichkeit und unterstreicht die angenehme Wohnqualität.

Die Raumaufteilung zeigt sich durchdacht: Das Obergeschoss bietet großflächige Räume mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Besonders hervorzuheben ist das große Schlafzimmer mit hoher Decke und sichtbaren Holzbalken, das ein angenehmes Raumgefühl vermittelt und viel Platz für individuelle Einrichtungsideen bietet.

Die moderne, gut ausgestattete Küche wurde gezielt gestaltet und überzeugt mit einem tiefer gesetzten Herd, der die Ergonomie beim Kochen verbessert. Der angrenzende Wintergarten erweitert den Wohnraum. Durch die großen Fensterflächen ist der Raum lichtdurchflutet und bietet eine direkten Zugang zum Garten.

Die beiden Badezimmer sind komfortabel ausgestattet: Im Obergeschoss befindet sich ein geräumiges Bad mit Dusche und Whirlpool-Badewanne. Das separate Duschbad im Erdgeschoss rundet die funktionale Raumaufteilung ab.

Die nach Süden ausgerichtete Terrasse ist direkt vom Wohnbereich aus zugänglich und lädt zum Verweilen im Freien ein. Der gepflegte Garten bietet viel Platz für

Freizeitaktivitäten und wird durch ein praktisches Gartenhaus ergänzt, das Stauraum für Gartengeräte und -möbel bereithält. Für Fahrzeuge steht ein Carport zur Verfügung, das bequemes und witterungsgeschütztes Parken ermöglicht.

Die gepflegte Bausubstanz wurde durch fortlaufende Modernisierungen und Renovierungen dauerhaft erhalten. Dadurch präsentiert sich das Haus in einem ausgezeichneten Zustand, wodurch kurz- und mittelfristiger Sanierungsbedarf entfällt.

Diese Immobilie verbindet Großzügigkeit, Funktionalität und eine vielfältige Ausstattung in einer gefragten Wohnlage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Einfamilienhauses.

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

????????????? ??? ???????

- 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

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25346066 - 28832 Achim

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Thomas Maruhn

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com