

Achim

# Raum für Visionen Solides Einfamilienhaus mit Entwicklungspotenzial Renovieren nach Ihren Wünschen!

????????? ??????????: 25346067



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

????? ??????: 275.000 EUR • ??????????: ca. 127 m<sup>2</sup> • ??????: 4 • ?????? ????: 655 m<sup>2</sup>

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ????????

● ??? ??? ???? ????????

● ?????????????? ??? ????????

● ??? ??? ??? ????????????

● ????? ????????????

● ????????????????????

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ??? ????

????????? ????????	25346067
???????????	ca. 127 m <sup>2</sup>
????? ????????	????????????? ??????
???????????	4
?????????? ???	1
???????????	
???????????	1
???? ????????????	1906
????? ????????????	2 x ???????????? ????? ????????????, 2 x ???????

????? ????????	275.000 EUR
??????	?????????????
???????????	???????????????
???????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????	2024
???????????	???????
???????	WC ????????????, ??????

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

## ????????? ?????

???????????	????????? ????????	?????????????????	BEDARF
???????????		???????????	
???? ?????	?????	????? ????????	380.06 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????	01.12.2035	???????????	
???????????????		???????????	H
?????? ???		???????????	
???? ?????	?????	???????????	
		???????????	1906
		???????????	
		???????????	
		???????????	

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



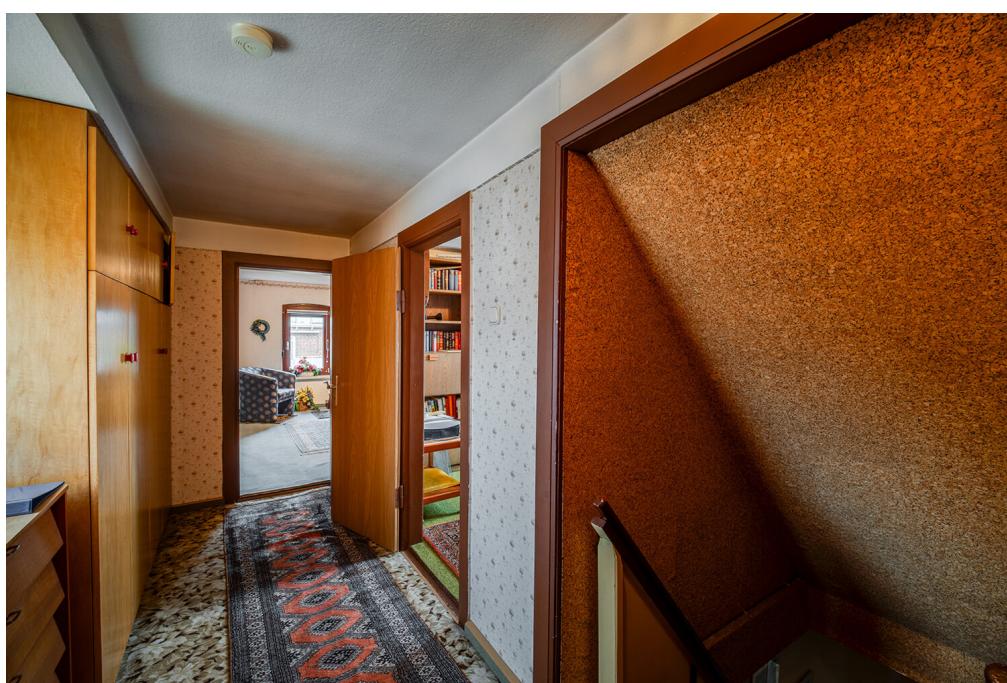
???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



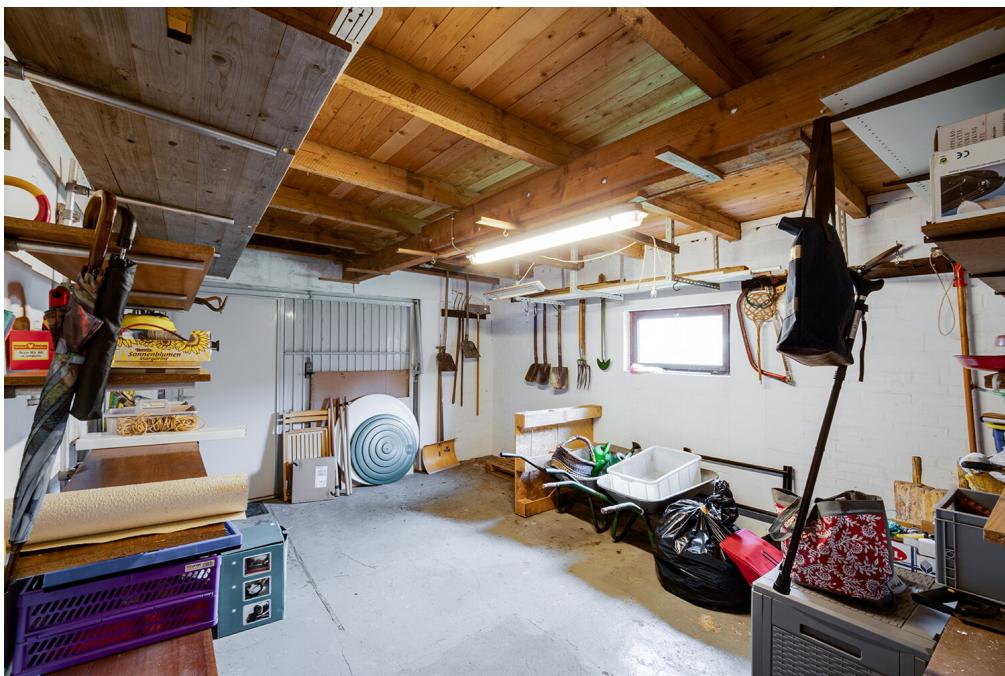
???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

?? ???????



???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

## ??? ????

Dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1906 vereint den Charme eines historischen Gebäudes mit den Annehmlichkeiten zeitgemäßer Modernisierung. Mit einer Wohnfläche von ca. 127 m<sup>2</sup> und einer großzügigen Grundstücksfläche von ca. 655 m<sup>2</sup> bietet das Objekt viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Die kontinuierliche Pflege und Sanierung des Hauses spiegelt sich besonders in der zuletzt 2024 durchgeführten Modernisierung wider – dabei wurde eine hochwertige Buderus Zentralheizung für Heizung und Warmwasser installiert.

Das Haus erstreckt sich über insgesamt vier Zimmer, darunter ein komfortabel geschnittenes Schlafzimmer. Im Mittelpunkt des Wohnbereichs steht ein geräumiges, offen gestaltetes Wohnzimmer mit integriertem Essbereich. Das durch seine Helligkeit besticht. Der Wintergarten bietet eine angenehme Atmosphäre, um das ganze Jahr über den Blick in den liebevoll angelegten Garten zu genießen. Die im Jahr 1997 eingebaute Speckstein-Einrichtung sorgt dort an kälteren Tagen für eine behagliche Wärme und zusätzliche Wohnqualität.

Das Vollbad überzeugt durch seine Größenverhältnisse und ist mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Für zusätzliche Funktionalität sorgt das separate Gäste-WC. Ein eigens eingerichteter Waschraum bietet ideale Bedingungen zum Waschen, Bügeln und Trocknen der Wäsche und schafft somit weiteren Stauraum und Komfort im Alltag.

Zur Immobilie gehört eine 1993 errichtete Doppelgarage, die ausreichend Platz für Fahrzeuge, Fahrräder oder andere Nutzgegenstände bereitstellt. Der gepflegte Gartenbereich lädt zu verschiedenen Aktivitäten ein und kann individuell gestaltet werden – sei es als Spielfläche, zur Erholung oder für die Umsetzung gärtnerischer Ideen. Der Garten ist von mehreren Bereichen des Hauses zugänglich und sorgt in Verbindung mit dem Wintergarten für einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich.

Die Ausstattungsqualität der Immobilie entspricht einem soliden Standard. Durch die laufenden Sanierungen und die Auswahl zuverlässiger Materialien wurde stets auf eine funktionale und langlebige Umsetzung Wert gelegt. Die Buderus Zentralheizung gewährleistet ganzjährig angenehme Temperaturen und unterstützt nachhaltiges Wohnen.

Die Immobilie verfügt über eine potenzielle Ausbaureserve, vorbehaltlich der

baurechtlichen Genehmigung und einer technischen Prüfung.

Die Lage des Hauses verbindet eine gewachsene Nachbarschaft mit infrastrukturellen Vorteilen. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Zudem profitieren die Bewohner von einer verkehrstechnisch guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und das Straßensystem.

Dieses Einfamilienhaus bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sowohl für Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf ein gepflegtes und modernisiertes Wohnumfeld legen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin, um dieses interessante Angebot persönlich kennenzulernen.

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

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

Großer Wohn- und Essbereich  
Geräumige Küche  
Großer Wintergarten mit Blick in den Garten  
Kaminofen im Wintergarten  
Großes Vollbad  
Gäste WC  
2 - fachverglaste Fenster  
Schöner pflegeleichter Garten  
Doppelgarage  
Neue Buderus Heizung  
Viel Platz und Stauraum  
Waschraum  
Werkstatt

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

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

Achim besticht als lebenswerte Stadt in Niedersachsen durch seine ausgewogene Mischung aus urbaner Infrastruktur und naturnaher Umgebung. Mit rund 32.870 Einwohnern bietet die Stadt ein harmonisches Miteinander, das Familien ein sicheres und geborgenes Umfeld schafft. Die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu wichtigen Verkehrsachsen ermöglichen eine unkomplizierte Mobilität, die den Alltag erleichtert und gleichzeitig vielfältige Freizeit- und Arbeitsmöglichkeiten eröffnet.

Die familienfreundliche Atmosphäre in Achim wird durch ein breitgefächertes Bildungsangebot unterstrichen, das von mehreren Grundschulen wie der Grundschule am Paulsberg und der Grundschule Bierden, über weiterführende Schulen wie das Gymnasium am Markt bis hin zu Kindertagesstätten wie dem Hort am Paulsberg und der Kindertagesstätte St. Laurentius reicht. Diese Einrichtungen sind bequem in etwa acht bis zwanzig Minuten zu Fuß erreichbar und durch nahegelegene Bushaltestellen wie Bruchstraße (3 Minuten Fußweg) und den Bahnhof Achim (8 Minuten Fußweg) bestens angebunden. So genießen Familien kurze Wege und eine stressfreie Organisation des Schul- und Kita-Alltags.

Auch im Bereich Gesundheit und Versorgung zeigt sich Achim als idealer Wohnort für Familien. Zahlreiche Arztpraxen, darunter Hausarzt- und Facharztpraxen, sowie Apotheken wie die Alte Apotheke sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, was ein hohes Maß an Sicherheit und Komfort garantiert. Ergänzt wird dieses Angebot durch das nahegelegene Krankenhaus Achim, das in etwa 14 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie E-Center, Lidl und ALDI Nord in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, sodass Einkäufe schnell und bequem erledigt werden können.

Freizeit und Erholung finden Familien in Achim in vielfältiger Form: Zahlreiche Spielplätze wie an der Freudenthalstraße und „Auf dem Born“ laden Kinder zum Spielen und Entdecken ein, während Parks und Sportanlagen in unmittelbarer Nähe Raum für Bewegung und gemeinsames Erleben bieten. Kultur- und Veranstaltungsorte wie das Kulturhaus Alter Schützenhof und das Laurentius-Haus bereichern das Gemeinschaftsleben und schaffen vielfältige Möglichkeiten für gemeinsame Familienaktivitäten.

Für Familien, die Wert auf eine sichere, gut vernetzte und kinderfreundliche Umgebung

legen, präsentiert sich Achim als ein Ort, an dem Lebensqualität und Gemeinschaftssinn harmonisch zusammenfinden. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, umfassenden Bildungs- und Gesundheitsangeboten sowie attraktiven Freizeitmöglichkeiten macht diesen Standort zu einer idealen Wahl für ein behagliches und zukunftsorientiertes Familienleben.

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

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

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 1.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 380.06 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1906.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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.

???????? ?????: 25346067 - 28832 Achim

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

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

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)

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

---

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