Achim

Családi idill kandallóval, kerttel és rengeteg élettérrel

VP azonosító: 25346066

VÉTELÁR: 449.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 149 m² • **SZOBÁK:** 5 • **FÖLDTERÜLET:** 689 m²

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Áttekintés

VP azonosító	25346066
Hasznos lakótér	ca. 149 m²
Teto formája	Nyeregteto
Az ingatlan elérheto	01.03.2026
Szobák	5
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	1985
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló

Vételár	449.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 36 m²
Felszereltség	Terasz, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	04.11.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	115.52 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az ingatlan

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Az elso benyomás

Ez az 1985-ben épült különálló családi ház egy körülbelül 689 m²-es telken fekszik, egy csendes és jól karbantartott lakóövezetben. A körülbelül 149 m²-es lakóterülettel a ház boséges teret kínál a különbözo életstílusok és igények kielégítésére. A legutóbbi modernizáció 2023-ban történt, amikor a nappaliban és a hálószobákban kültéri egységgel ellátott légkondicionálót szereltek be. Ez lehetové teszi az egész éves homérséklet-szabályozást, és folyamatosan javuló beltéri klímát biztosít. A ház két szinten terül el, és összesen öt szobával rendelkezik, köztük három jól arányos hálószobával és két fürdoszobával. A földszinten egy tágas zuhanyzós fürdoszoba, az emeleten pedig egy zuhanyzóval és pezsgofürdovel felszerelt fürdoszoba található, melyek átgondolt kényelmet biztosítanak, és ideálisak vendégek vagy több családtag számára. A házba belépve azonnal érezheto a barátságos légkör. A tágas nappali és étkezo kandallóval kényelmet biztosít a hideg és esos napokon, és kiemeli a kellemes lakókörnyezetet. Az elrendezés átgondoltan lett megtervezve: A felso emelet tágas szobákat kínál, amelyek rugalmasan használhatók hálószobaként, gyerekszobaként, vendégszobaként vagy irodáként. Különösen figyelemre méltó a nagy hálószoba magas mennyezetével és szabadon hagyott fagerendáival, amely kellemes térérzetet teremt, és boséges teret kínál az egyéni berendezési ötleteknek. A modern, jól felszerelt konyha átgondoltan lett megtervezve, és süllyesztett fozolappal rendelkezik a jobb ergonómia érdekében fozés közben. A szomszédos télikert kiterjeszti a lakóteret. A nagy ablakok természetes fénnyel árasztják el a szobát, és közvetlen kertkapcsolatot biztosítanak. Mindkét fürdoszoba kényelmesen berendezett: Az emeleten egy tágas fürdoszoba található zuhanyzóval és pezsgofürdovel. A földszinten található külön zuhanyzós fürdoszoba teszi teljessé a funkcionális elrendezést. A déli fekvésu terasz közvetlenül a nappaliból megközelítheto, és szabadtéri kikapcsolódásra csábít. A gondozott kert rengeteg helyet kínál a szabadidos tevékenységekhez, és egy praktikus kerti fészer egészíti ki, amely kerti szerszámok és bútorok tárolására szolgál. A jármuvek számára egy gépkocsibeálló áll rendelkezésre, amely kényelmes és idojárástól védett parkolást biztosít. A jól karbantartott épületszerkezetet a folyamatos modernizáció és felújítások során megorizték. Ennek eredményeként a ház kiváló állapotban van, így rövid vagy középtávú javítási igény nem merül fel. Ez az ingatlan tágas teret, funkcionalitást és számos szolgáltatást ötvöz egy keresett lakóövezetben. Meghívjuk Önt, hogy egyeztessen idopontot megtekintésre, és gyozodjön meg személyesen ennek a családi háznak az elonyeirol.

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25346066 - 28832 Achim

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Thomas Maruhn

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com