

Achim

# Exklusives Architektenhaus mit Einliegerwohnung auf großzügigem Grundstück in Achim!

*Codice oggetto: 26346013*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 695.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 181 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 904 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26346013
Superficie netta	ca. 181 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1983
Garage/Posto auto	4 x superficie libera, 2 x Garage

Prezzo d'acquisto	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 146 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>176.20 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>16.05.2034</b>	Classe di efficienza energetica	<b>F</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1983</b>

Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

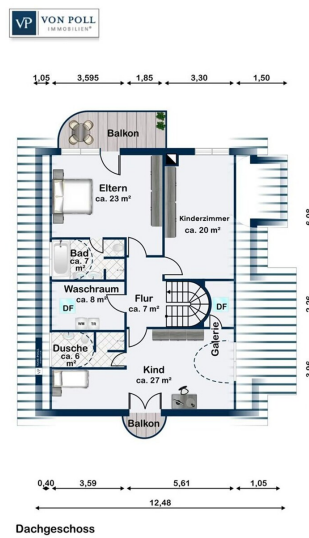
## La proprietà





Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim

## La proprietà



**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## Una prima impressione

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus aus dem Jahr 1983 vereint stilvolle Architektur, Großzügigkeit und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf beeindruckende Weise. Auf einem ca. 904 m<sup>2</sup> großen Grundstück präsentiert sich die Immobilie als repräsentatives Zuhause mit separater Einliegerwohnung – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Gäste oder zur Vermietung.

Das Haupthaus bietet eine Wohnfläche von ca. 152 m<sup>2</sup>, ergänzt durch eine ca. 29 m<sup>2</sup> große, vollständig abgeschlossene Einliegerwohnung. Hinzu kommen ca. 146 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die zusätzlichen Raum für individuelle Entfaltung schaffen. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich harmonisch auf die durchdachte Grundrissgestaltung verteilen.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der unmittelbar in die offen gestalteten Wohn- und Essbereiche überleitet. Großzügige Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und schaffen eine fließende Verbindung zwischen Innen- und Außenraum. Der Wohnbereich wird durch einen stilvollen Kamin ergänzt, der an kühleren Tagen eine behagliche Atmosphäre schafft. Ein architektonisches Highlight bildet die integrierte Bar mit Blick in den Garten – ein Ort für gesellige Stunden in besonderem Rahmen.

Die weitläufige Terrasse mit Südausrichtung lädt zum Verweilen ein und eröffnet einen herrlichen Blick ins Grüne. Hier genießen Sie Privatsphäre und Sonne gleichermaßen.

Im Obergeschoss befinden sich drei großzügige Schlafzimmer sowie ein weiteres Badezimmer, ein separater Wasorraum und ein dem Hauptschlafzimmer zugeordnetes Bad en suite. Zwei Balkone – einer zur Süd- und einer zur Nordseite – bieten zusätzliche Rückzugsorte und unterstreichen den gehobenen Wohnkomfort.

Die Einliegerwohnung ist vollständig autark gestaltet und verfügt über eine eigene Küche sowie ein Badezimmer – ideal für flexible Nutzungskonzepte.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage sowie vier zusätzliche Außenstellplätze. Beheizt wird die Immobilie über eine Gaszentralheizung aus dem Jahr 2001.

Dieses Haus überzeugt durch seine klare architektonische Linie, großzügige Raumstrukturen und die seltene Kombination aus Eleganz, Funktionalität und Flexibilität – ein Zuhause für Menschen mit Anspruch.

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## **Dettagli dei servizi**

- Architektenhaus, Baujahr 1983
- ca. 904 m<sup>2</sup> Grundstück
- ca. 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche (Haupthaus)
- ca. 29 m<sup>2</sup> Einliegerwohnung
- ca. 146 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- 6 Zimmer
- Großzügiger Eingangsbereich
- Offener Wohn- und Essbereich
- Große Fensterflächen, lichtdurchflutet
- Kamin im Wohnzimmer
- Integrierte Bar mit Gartenblick
- Terrasse mit Südausrichtung
- Hohe Privatsphäre im Garten
- Zwei Balkone (Süd- und Nordseite)
- 3 Schlafzimmer im Obergeschoss
- Bad en suite im Hauptschlafzimmer
- Zusätzliches Badezimmer
- Separater Wasorraum
- Einliegerwohnung mit Küche und Bad
- Ideal für Vermietung oder Mehrgenerationenwohnen
- Doppelgarage
- 4 Außenstellplätze
- Gaszentralheizung (Baujahr 2001)
- Klare architektonische Linie
- Großzügige Raumstruktur
- Flexible Nutzungsmöglichkeiten
- Repräsentatives Wohnen mit zusätzlichem Ertragspotenzial

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Immobilie befindet sich in besonders ruhiger und gewachsener Wohnlage von Achim im begehrten Ortsteil Uesen – idyllisch gelegen in einer verkehrsberuhigten Sackgasse. Diese Lage bietet ein hohes Maß an Privatsphäre und Sicherheit und ist insbesondere bei Familien sowie anspruchsvollen Eigennutzern sehr geschätzt.**

**Achim überzeugt durch seine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen und hervorragender Anbindung an die umliegenden Städte. Die unmittelbare Nähe zur Weser sowie zu weitläufigen Grünflächen und Naherholungsgebieten eröffnet vielfältige Freizeitmöglichkeiten – von entspannten Spaziergängen bis hin zu sportlichen Aktivitäten im Grünen.**

**Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in komfortabler Reichweite. Die Achimer Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet darüber hinaus ein breites Angebot an Gastronomie und Dienstleistungen.**

**Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorzuheben: Über die nahegelegene Autobahn A27 sowie die Bundesstraße B75 gelangen Sie schnell in die Bremer Innenstadt oder in Richtung Verden. Der Bahnhof Achim sorgt zudem für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr.**

**Insgesamt bietet diese Lage eine seltene Kombination aus Ruhe, Wohnqualität und optimaler Erreichbarkeit – ein idealer Lebensmittelpunkt für alle, die Wert auf ein gehobenes Wohnumfeld legen.**

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26346013 - 28832 Achim**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**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)**

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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