

**Achim**

# Einfamilienhaus mit Wintergarten und ausgebautem Dachboden in Achim-Bierden!

*Número da propriedade: 25346006*



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

**PREÇO DE COMPRA: 395.000 EUR • ÁREA: ca. 140 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4 • ÁREA DO TERRENO: 721 m<sup>2</sup>**

**Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## Numa vista geral

|                       |                        |
|-----------------------|------------------------|
| Número da propriedade | 25346006               |
| Área                  | ca. 140 m <sup>2</sup> |
| Forma do telhado      | Telhado de quadril     |
| Quartos               | 4                      |
| Quartos               | 1                      |
| Casas de banho        | 1                      |
| Ano de construção     | 1969                   |

|                             |                                                                           |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Preço de compra             | 395.000 EUR                                                               |
| Natureza                    | Casa unifamiliar / Moradia                                                |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipo de construção          | Sólido                                                                    |
| Área útil                   | ca. 129 m <sup>2</sup>                                                    |
| Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida                                 |

Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Consumo energético final |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Procura final de energia                                 | 268.20 kWh/m²a           |
| Certificado Energético válido até | 05.03.2035          | Classificação energética                                 | H                        |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1969                     |

Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel



Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## O imóvel





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

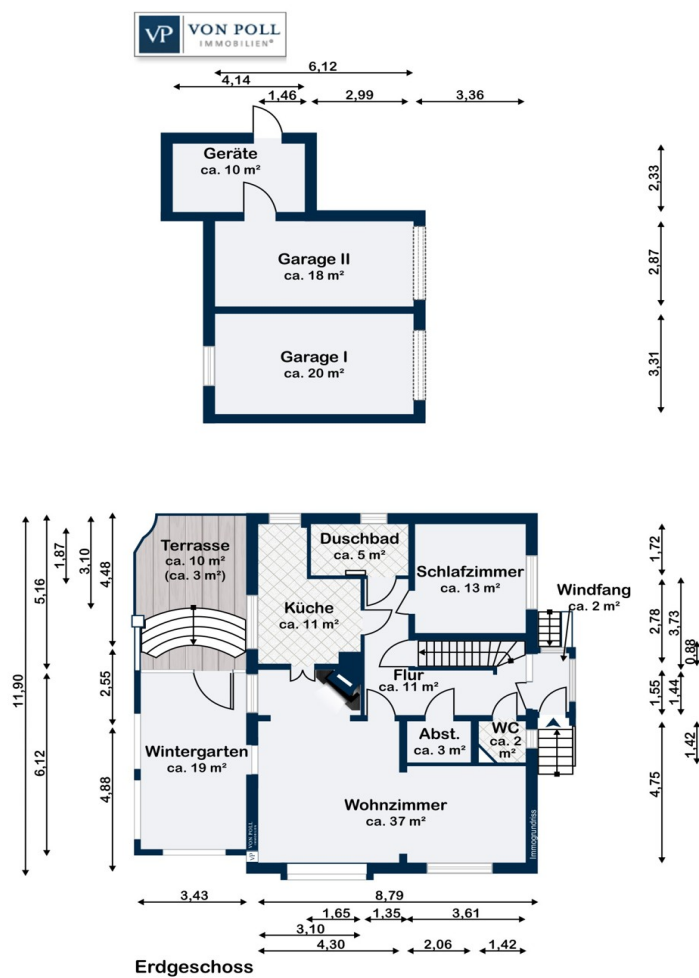
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

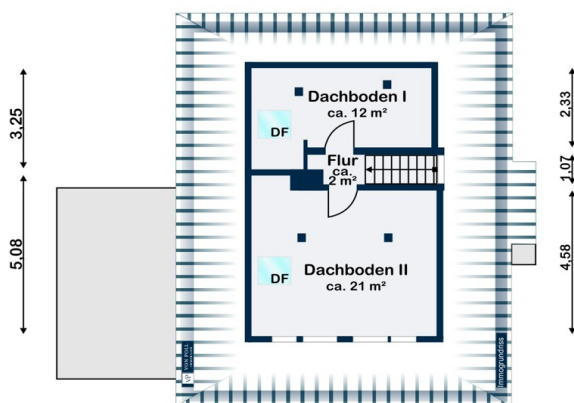
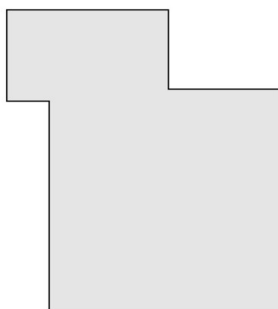
Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

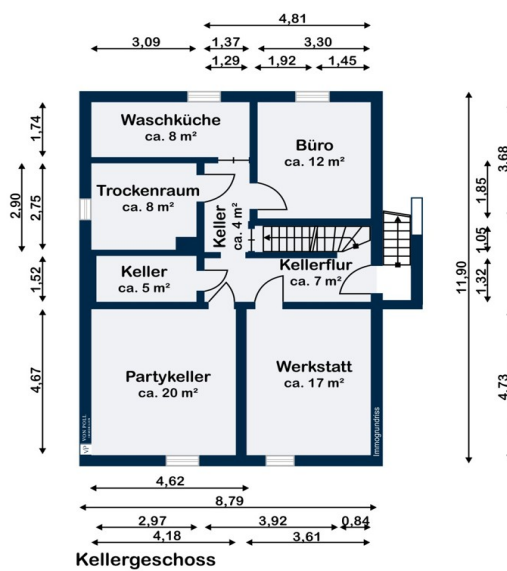
Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim

## Plantas dos pisos





Dachgeschoss



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim**

## Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Einfamilienhaus aus dem Baujahr 1969, das auf einem großzügigen Grundstück von etwa 721 m<sup>2</sup> liegt. Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m<sup>2</sup> und einer zusätzlichen Nutzfläche von ca. 129 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie viel Raum für eine komfortable Lebensgestaltung.

Das Haus umfasst insgesamt vier Zimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und durchdacht gestaltet. Das Erdgeschoss wird durch einen lichtdurchfluteten Wintergarten ergänzt, der zum Verweilen einlädt und zugleich einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenbereich schafft. Der Garten selbst bietet ausreichend Platz und ist ideal für Gartenliebhaber oder als Spielfläche für Kinder geeignet.

Besonders praktisch ist die Vollunterkellerung des Gebäudes, die nicht nur zusätzlichen Stauraum schafft, sondern auch Flexibilität für Hobbys und Freizeitaktivitäten bietet.

Das 2019 modernisierte Badezimmer überzeugt durch eine zeitgemäße Ausstattung. Zusätzlich steht im Obergeschoss eine Dusche zur Verfügung. Ein separates Gäste-WC sorgt dafür, dass auch der Komfort von Besuchern nicht zu kurz kommt.

Für Fahrzeugbesitzer bietet die Immobilie gleich zwei Garagen, die für eine sichere Unterbringung der Autos im Winter wie im Sommer sorgen. Die Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt, unterstreicht die durchdachte technische Ausstattung des Hauses.

Die Lage der Immobilie in einer gewachsenen Wohngegend bietet eine gute Infrastruktur und gewährleistet eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Somit ist das Haus sowohl für Familien als auch für Paare geeignet, die einen Platz zur Entfaltung suchen.

Insgesamt stellt diese modernisierte Immobilie eine interessante Möglichkeit für Käufer dar, die ein Haus mit einem großzügigen Grundstück und flexiblem Raumkonzept suchen. Sollten Sie an einer Besichtigung interessiert sein, freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme, um einen persönlichen Termin zu vereinbaren.

**Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim**

## **Detalhes do equipamento**

- ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 129 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- ca. 721 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Erneuerung der technischen Infrastruktur aus 2024 mit neuem Zählerkasten und 3 Stromkreisen sowie 3 Starkstromanschlüssen (2x innen, 1x außen)
- Neues Badezimmer
- Ausgebauter Dachboden mit 2 Räumen
- Vollunterkellert
- 4 Zimmer
- Behindertengerechtes Badezimmer aus 2020
- Neue Heizung Vaillant aus 2019, letzte Wartung 07/2025
- Gäste WC
- Dusche im Obergeschoss
- Wintergarten
- 2 Garagen
- Röllläden an allen Fenstern
- Fenster-Sonnenschutzsystem Obergeschoss
- Rasenmäher-Roboter
- Bewässerungsanlage Gardena
- Gartenhaus
- Geräteschuppen

**Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim**

## **Tudo sobre a localização**

Die Stadt Achim ist eine reizvolle Gemeinde in Niedersachsen. Sie liegt am Stadtrand von Bremen und bietet eine ideale Lage für Pendler, die die ruhige Atmosphäre einer Kleinstadt schätzen und dennoch schnell und bequem in die Stadt gelangen möchten.

Heute ist Achim eine moderne Gemeinde mit einer hervorragenden Infrastruktur und zahlreichen Einrichtungen für Einwohner und Besucher.

Es gibt ein breites Angebot an Geschäften, Restaurants und Cafés sowie Schulen, Kindergärten und Sportanlagen, die das ganze Jahr über genutzt werden können.

Die Umgebung von Achim ist von Natur umgeben und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Outdoor-Aktivitäten wie Wandern, Radfahren, Angeln und Bootfahren. Die Flüsse Weser und Wümme befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten wunderschöne Landschaften.

Alles in allem ist die Stadt Achim ein einladender und attraktiver Wohnort für Menschen jeden Alters und jeder Herkunft. Die Mischung aus historischem Charme und modernen Annehmlichkeiten sowie die Nähe zur Natur machen Achim zu einem idealen Ort zum Wohnen, Arbeiten und Erholen.

**Número da propriedade: 25346006 - 28832 Achim**

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.3.2035.

Endenergiebedarf beträgt 268.20 kwh/(m²\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

**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 Handelsregistrauszugs, 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 da propriedade: 25346006 - 28832 Achim**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:**

**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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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