

Achim

# Einfamilienhaus mit moderner Ausstattung und energieeffizientem Konzept in sehr begerhrter Lage!

Objektnummer: 25346009

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 700 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

Objektnummer	25346009
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	5
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	2 x Carport, 5 x Freiplatz

Kaufpreis	495.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 54 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Ofenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	68.96 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	12.03.2035	Energie- Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Die Immobilie



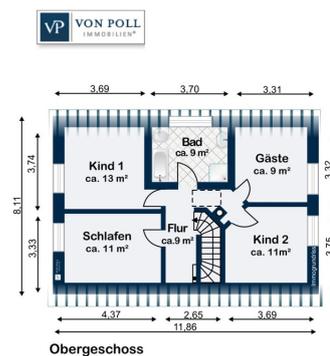
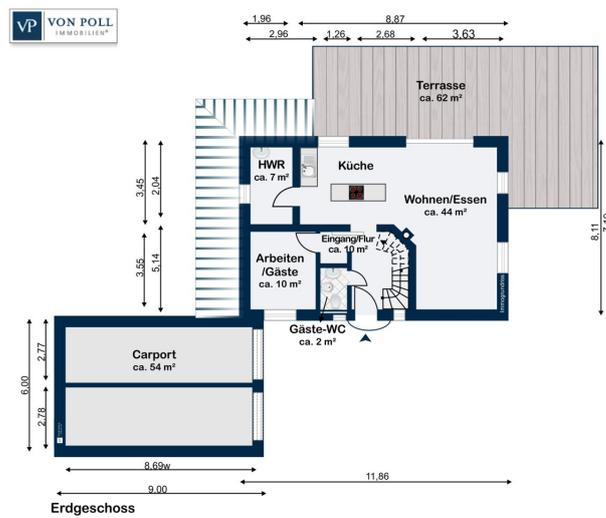
Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

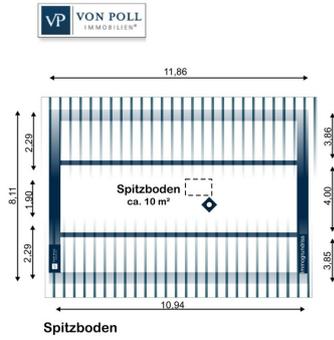
## Die Immobilie

Energiebedarf	Energiebedarf kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
A+	
A	
B	68,96
C	
D	
E	
F	
G	
H	

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige, 2015 erbaute Immobilie, bietet mit einer Wohnfläche von ca. 177 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von 745 m<sup>2</sup> höchsten Wohnkomfort für anspruchsvolle Familien. Die massive Bauweise mit umfangreicher Dämmung sorgt für eine gute Energieeffizienz (Klasse B), während moderne technische Ausstattungen das Wohnen besonders angenehm gestalten. Hochwertige Bauweise & durchdachte Raumaufteilung: Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer und überzeugt mit einer offenen Wohnküche im Erdgeschoss, die harmonisch in den großzügigen Wohnbereich übergeht. Ein wasserführender Kamin sorgt hier für eine wohlige Atmosphäre und trägt gleichzeitig zur Reduzierung der Heizkosten bei. Ebenfalls im Erdgeschoss befinden sich ein Arbeitszimmer, ein Hauswirtschaftsraum sowie ein Gäste-WC. Über eine stilvolle Holzterrasse gelangt man ins Obergeschoss, wo sich vier helle Schlaf- bzw. Kinderzimmer sowie das modern gestaltete Badezimmer befinden. Ein zusätzlicher Ausgang führt zum geräumigen Spitzboden, der weiteren Stauraum bietet. Die Böden sind je nach Raum mit hochwertigen Fliesen, Laminat oder Teppich ausgestattet. Energieeffizienz & moderne Haustechnik Das Gebäude ist mit einer 10 m<sup>2</sup> großen Solarthermie-Anlage ausgestattet, die mit einem 750-Liter-Warmwasserspeicher gekoppelt ist und somit die Warmwasserversorgung unterstützt. Die Viessmann-Gaszentralheizung sorgt für eine zuverlässige Wärmeversorgung und ist effizient in das Energiesystem des Hauses integriert. Zusätzlich sind in allen Räumen elektrische Rollläden sowie doppelt verglaste Kunststofffenster verbaut, die für optimalen Schallschutz und Energieeinsparung sorgen. Außenbereich & zusätzliche Highlights Das großzügige Grundstück umfasst einen liebevoll gestalteten Garten sowie eine überdachte Terrasse mit einer Fläche von ca. 62 m<sup>2</sup> – ideal für entspannte Stunden im Freien. Ein Whirlpool kann nach Absprache übernommen werden. Das 54 m<sup>2</sup> große Wohnmobil-fähige Carport bietet Platz für zwei Fahrzeuge und verfügt über eine großflächige Lagerfläche für Gartengeräte und Werkzeuge. Fazit Diese Immobilie überzeugt durch eine hochwertige Bauweise, moderne Technik und eine durchdachte Raumaufteilung. Dank der umfassenden Dämmung, der effizienten Heiztechnik sowie der Solarthermie-Anlage ist sie sowohl wirtschaftlich als auch umweltfreundlich. Eine perfekte Gelegenheit für Familien, die auf der Suche nach einem modernen Zuhause mit viel Platz und Komfort sind. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin!

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

### Innenbereich

Stilvolle Holztreppe ins Obergeschoss

4 helle Schlaf-/Kinderzimmer

Modern gestaltetes Badezimmer

Geräumiger Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum

Hochwertige Bodenbeläge (Fliesen, Laminat, Teppich)

Energieeffizienz & Haustechnik

Wasserführender Kamin

10 m<sup>2</sup> Solarthermie-Anlage mit 750-Liter-Warmwasserspeicher

Viessmann-Gaszentralheizung

Elektrische Rollläden in allen Räumen

Doppelt verglaste Kunststofffenster für Schallschutz & Energieeinsparung

### Außenbereich

Liebevoll gestalteter Garten

Überdachte Terrasse (ca. 62 m<sup>2</sup>)

Whirlpool (nach Absprache übernehmbar)

54 m<sup>2</sup> großes Carport (wohnmobil-fähig) mit Lagerfläche für Gartengeräte & Werkzeuge

### Besonderheiten

Hochwertige Bauweise & durchdachte Raumaufteilung

Effiziente Dämmung & moderne Heiztechnik

Umweltfreundlich & wirtschaftlich

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Alles zum Standort

Diese hochwertige Immobilie befindet sich in Baden, einem charmanten Ortsteil der Stadt Achim im Landkreis Verden. Die Lage überzeugt durch eine perfekte Kombination aus ländlicher Idylle und hervorragender Infrastruktur. Optimale Verkehrsanbindung Der Landkreis Verden bietet eine exzellente Anbindung an die Metropolregion Bremen und darüber hinaus. Die nahegelegene Autobahn A27 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Bremen (ca. 20 Minuten) sowie Hannover (ca. 50 Minuten). Über die A1 besteht zudem eine direkte Verbindung nach Hamburg. Für Geschäftsreisende und Vielflieger ist die Immobilie besonders attraktiv: Der Flughafen Bremen liegt nur rund 25 Minuten entfernt und bietet zahlreiche nationale sowie internationale Flugverbindungen. Einkaufen & Nahversorgung Die Städte Achim und Verden sind jeweils nur wenige Minuten entfernt und bieten eine breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten. Supermärkte, Apotheken und Ärzte sind in Baden und den angrenzenden Ortschaften ebenfalls schnell erreichbar, sodass eine optimale Nahversorgung gewährleistet ist. Lebensqualität & Freizeit Die Umgebung bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung: Die weitläufigen Weserwiesen laden zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein, während Sportvereine, Reiterhöfe und Golfplätze ein breites Freizeitangebot bereitstellen. Zudem bietet das nahegelegene Achim ein modernes Erlebnisbad sowie diverse Fitness- und Wellnessangebote. Fazit Die Immobilie kombiniert eine naturnahe Wohnlage mit einer erstklassigen Infrastruktur. Dank der Nähe zu Autobahnen, Flughäfen und den Städten Achim und Verden profitieren Bewohner von einer hervorragenden Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen, ohne auf Ruhe und Lebensqualität verzichten zu müssen. Ideal für Familien und Berufspendler gleichermaßen!

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 68.96 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2015. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.

Objektnummer: 25346009 - 28832 Achim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Thomas Maruhn

---

Ostertorstraße 4 + 6 Verden  
E-Mail: [verden@von-poll.com](mailto:verden@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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