

Achim

# Modernes Einfamilienhaus in Top-Lage am Lahof – nachhaltige Energie & exklusiver Wohnkomfort!

Objektnummer: 25346051

RESERVIERT



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

KAUFPREIS: 549.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 130 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 503 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346051 - 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: 25346051 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

|              |                            |
|--------------|----------------------------|
| Objektnummer | 25346051                   |
| Wohnfläche   | ca. 130 m²                 |
| Dachform     | Satteldach                 |
| Zimmer       | 4                          |
| Schlafzimmer | 3                          |
| Badezimmer   | 1                          |
| Baujahr      | 2006                       |
| Stellplatz   | 2 x Carport, 2 x Freiplatz |

|             |                                                                           |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 549.500 EUR                                                               |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung                           |

Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |               |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 91.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 17.02.2033     | Energie-Effizienzklasse     | C             |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2006          |

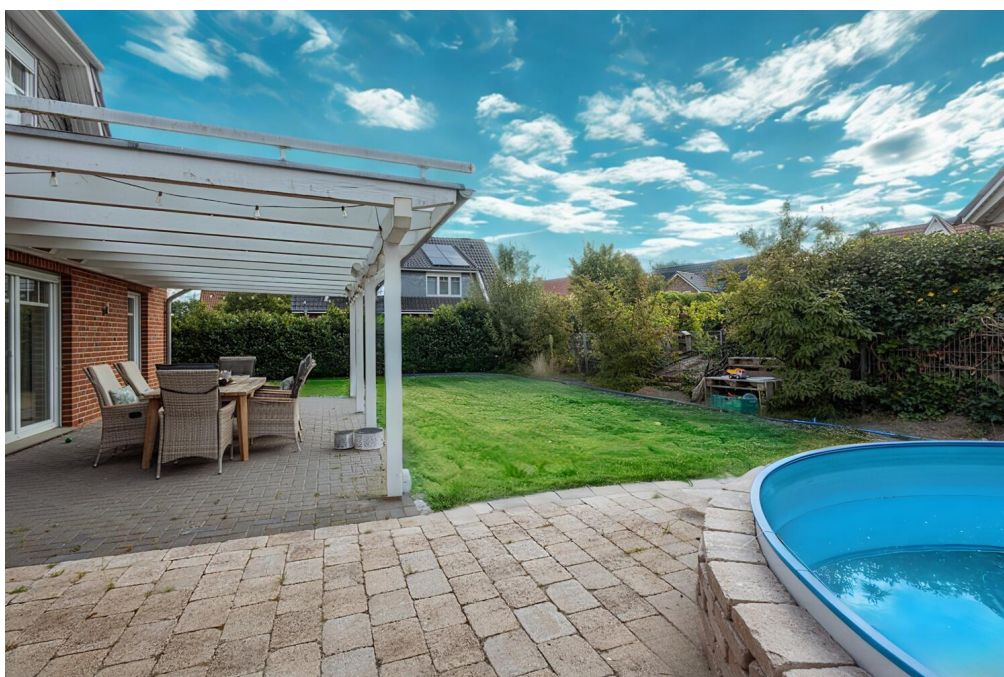
Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Die Immobilie



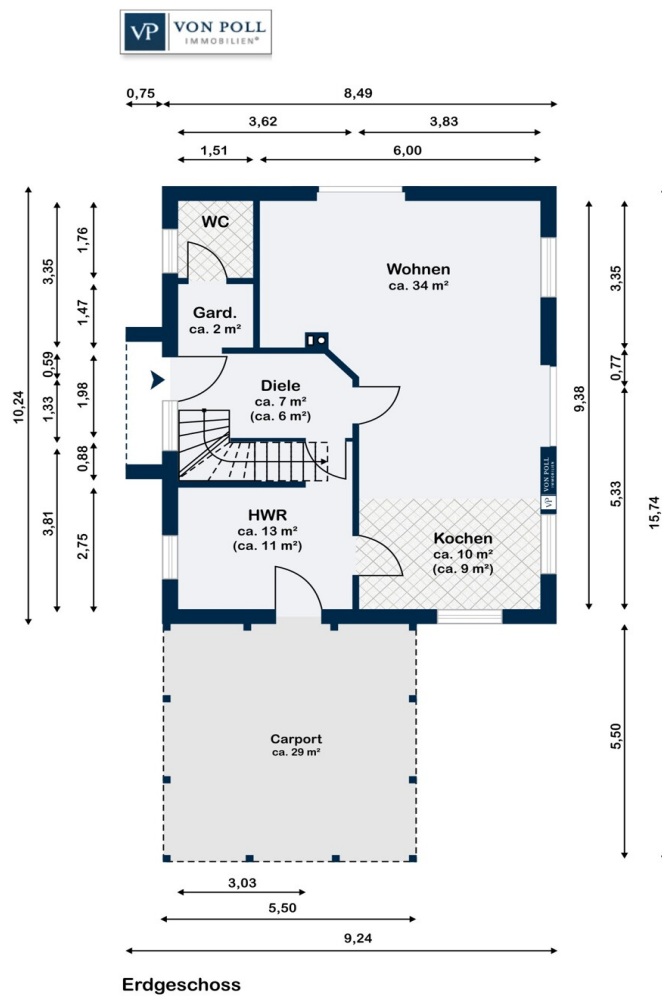
Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

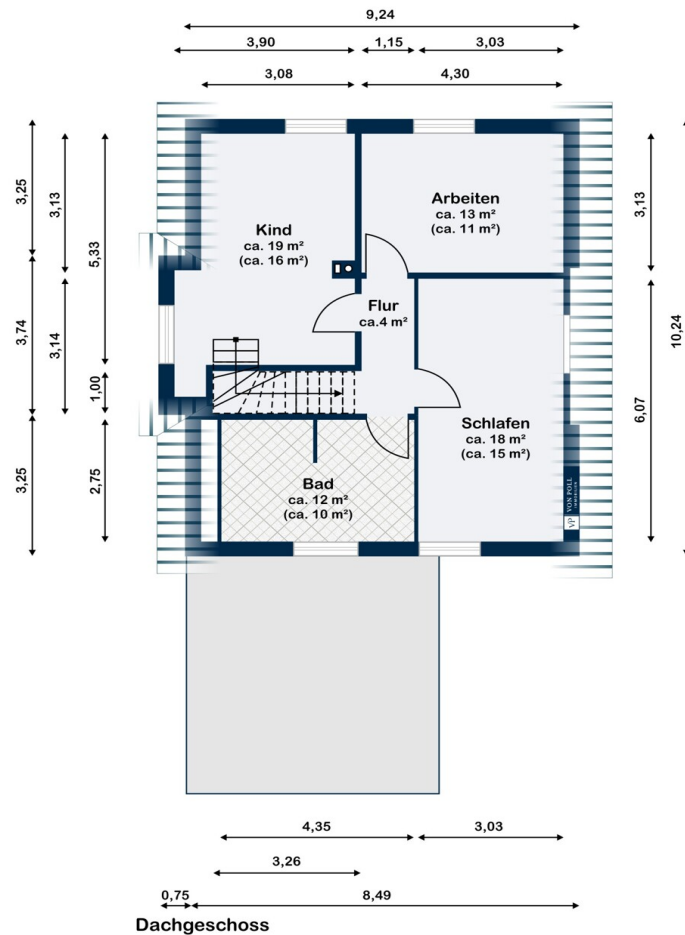
## Die Immobilie



Objektnummer: 25346051 - 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: 25346051 - 28832 Achim

## Ein erster Eindruck

Dieses im Jahr 2006 erbaute Einfamilienhaus präsentiert sich auf einem ca. 503 m<sup>2</sup> großen Grundstück als wahres Wohlfühlzuhaus, das durchdachten Wohnkomfort mit moderner Technik und zahlreichen Extras verbindet. Auf rund 130 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwarten Sie vier Zimmer, darunter ein großzügiges Wohnzimmer mit Kamin sowie ein vollständig ausgebauter Dachboden, der zusätzlich über einen separaten Abstellraum verfügt. Ein fünftes Zimmer kann mit geringem Aufwand geschaffen werden und eröffnet so zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer.

Das Erdgeschoss begeistert mit einem offenen Wohn- und Essbereich, der dank großer Fensterflächen lichtdurchflutet ist und direkten Zugang zur überdachten Terrasse bietet. Hier wird Wohnen zu jeder Jahreszeit zum Erlebnis: mit elektrischer Beschattung, integrierter Beleuchtung und Heizstrahlern. Die hochwertige Küche aus dem Jahr 2023 grenzt an den praktischen Hauswirtschaftsraum, außerdem rundet ein Gäste-WC das Raumangebot auf dieser Ebene ab. Im Obergeschoss stehen drei weitere Zimmer sowie ein Vollbad zur Verfügung, dessen Waschtisch im Jahr 2024 erneuert wurde.

Die Ausstattung des Hauses lässt keine Wünsche offen: Eine moderne Gaszentralheizung aus dem Jahr 2023 sowie eine großzügig dimensionierte Photovoltaikanlage von 2024 sorgen für Effizienz und Nachhaltigkeit. Im Erd- und Obergeschoss garantiert Fußbodenheizung angenehme Wärme, während elektrische Rollläden zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten. Der edle Designbelag in Holzoptik verleiht den Räumen eine warme und zeitlose Atmosphäre.

Auch im Außenbereich überzeugt die Immobilie: Ein halbeingelassener Pool aus 2023 lädt zu entspannten Stunden ein, zwei Gartenhäuser bieten praktischen Stauraum, und ein Doppelcarport mit integrierter Wallbox sorgt für modernes, zukunfts sicheres Parken.

Mit Energieeffizienzklasse C, hochwertiger Ausstattung und einer Wohnatmosphäre, die von Gemütlichkeit und Stil geprägt ist, vereint dieses Haus auf ideale Weise Nachhaltigkeit, Komfort und Raum für die ganze Familie.

Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

### Ausstattung im Überblick:

- Baujahr 2006
- Grundstück: ca. 503 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche: ca. 130 m<sup>2</sup> (4 Zimmer + ausgebauter Dachboden, 5. Zimmer leicht realisierbar)
- Energieeffizienzklasse C
- Haustechnik & Energie:
  - Gaszentralheizung (2023)
  - Großzügige Photovoltaikanlage (2024)
  - Fußbodenheizung im Erd- und Obergeschoss
  - Elektrische Rollläden

### Innenausstattung:

- Kamin im Wohnzimmer
- Gäste-WC
- Vollbad mit erneuertem Waschtisch (2024)
- Design-Vinylboden in Holzoptik
- Voll ausgebauter Dachboden mit separatem Abstellraum
- Hauswirtschaftsraum (HWR)

### Außenbereich:

- Doppelcarport mit Wallbox
- Großzügige überdachte Terrasse mit
  - elektrischer Beschattung
  - integrierter Beleuchtung
- Heizstrahler
- Halbeingelassener Pool (2023)
- Zwei Gartenhäuser/Schuppen

Objektnummer: 25346051 - 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: 25346051 - 28832 Achim

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.2.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006.  
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Objektnummer: 25346051 - 28832 Achim

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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