

# Zentral aber Ruhig & ohne Käuferprovision: Bungalow mit Garten, Garage und teilausgebautem Dachgeschoss

28832 Achim, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 7438



Wohnfläche ca.: **122,73 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **269.000 EUR**



## Zentral aber Ruhig & ohne Käuferprovision: Bungalow mit Garten, Garage und teilausgebautem Dachgeschoss

Objekt ID	7438
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	28832 Achim Niedersachsen
Etagen im Haus	1
Wohnfläche ca.	122,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	47 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	614 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1962
Letzte Modernisierung	2016
Ausstattung	Standard
Stellplätze gesamt	1
Garage	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Abstellraum, Balkon, Dusche, Einbauküche, Fliesenboden, Garage, Garten/Gartennutzung, Gäste-WC, Tageslichtbad, Teppichboden
Käuferprovision	Ohne Käuferprovision
Kaufpreis	269.000 EUR



## Objektbeschreibung

Sie möchten gern auf einer Ebene wohnen und bevorzugen ein kleines aber feines Grundstück? Sie möchten gern ruhig wohnen aber in wenigen Gehminuten in Achims Fußgänger sein? Sie können sich vorstellen, ein teilweise in die Jahre gekommenes Haus nach Ihren Vorstellungen neu zu gestalten?

Dann sind Sie hier genau richtig!

Im Herzen von Achim, nur 3 Fahrrad-Minuten von der Achimer Innenstadt und nur 5 Gehminuten vom Achimer Bahnhof entfernt, finden sie hier in einer ruhigen Sackgasse auf einem über 500 m<sup>2</sup> großen Gartengrundstück in zweiter Reihe dieses 1962 massiv errichtete Wohnhaus mit 4 Zimmern auf 122 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 2 zusätzlichen Zimmern im ausgebauten Dachgeschoss mit 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

Ob eine große zentrale Wohndiele mit einem charmanten Kachelofen für gemütliche Wärme oder ein kleiner aber feiner Garten mit einer 21 m<sup>2</sup> großen überdachten Terrasse, ob ein modernes Badezimmer aus dem Jahr 2016 mit barrierefreier Walk-In-Dusche oder , ob Holzrahmenfenster mit größtenteils Isolierverglasung und überwiegend elektrischen Rollläden oder zwei neuwertige Velux-Dachflächenfenster mit integrierter Beschattung aus dem Jahr 2004, all das und noch vieles mehr finden Sie in diesem interessanten Angebot.

Eine Garage auf dem selben Grundstück sowie zwei zusätzliche Zimmer im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss die wegen der Deckenhöhe von 2,11 Metern nicht in der Wohnfläche berücksichtigt wurden und mit 43 m<sup>2</sup> Nutzfläche weiteren Platz zum Leben bieten, runden dieses Angebot noch einmal zusätzlich ab.

Beachten sie auch unser erweitertes Exposé mit vielen weiteren Bildern und Dokumenten, welches Sie auf Anfrage erhalten!

Die Bilder und Beschreibungen können Ihnen nur einen ersten Eindruck vermitteln. Machen Sie sich selbst ein Bild von diesem Angebot und vereinbaren Sie mit uns Ihren individuellen Besichtigungstermin!

## Ausstattung

Hier einige Ausstattungsdetails:

\* Ohne Käuferprovision \* Massiv errichtetes, freistehendes Einfamilienhaus aus dem Jahr 1962 mit rd. 122m<sup>2</sup> echter Wohnfläche auf 4 Zimmern und einer großen Diele im Erdgeschoss sowie zwei zusätzlichen Zimmern im nachträglich ausgebauten Dachgeschoss (43 m<sup>2</sup>), die wegen der Deckenhöhe von 2.11 Metern nicht in der Wohnfläche berücksichtigt wurden \* Neu vermessene Grundrisse mit detaillierten Fotos aller Bauelemente und Ermittlung der Wohnflächen nach Wohnflächenverordnung \* Ältere Einbauküche mit Elektrogeräten \* Gäste-WC mit Fenster im Erdgeschoss \* Badezimmer (2016) mit barrierefreier Walk-In-Dusche und Fenster im Erdgeschoss \* Holzrahmenfenster mit Isolierverglasung aus den 70er Jahren, teilweise mit Einfachverglasung \* Elektrische Rollläden im Erdgeschoss an fast allen Fenstern \* Zwei VELUX-Fenster mit integrierter Beschattung aus dem Jahr 2004 \* Große Terrasse mit Überdachung (Holzkonstruktion mit Doppelstegplatten) \* Ein Kellerraum mit 18 m<sup>2</sup> für die Heizung \* Moderne Gas-Brennwerttherme aus dem Jahr 2001 mit Warmwasserspeicher (116 Liter) \* Teilweise neue Heizkörper \* Moderne Elektroverteilung mit Kippsicherungen und FI-Schalter \* Garage neben dem Haus \* Grundsteuer XXX € / Jahr \* Bis zu 1.000 MBit/s Internetverbindung über vorhandenen Kabelanschluss möglich (Vodafone) \*



Bekannte wertmindernde Mängel: Garagendach undicht

Genauere Informationen sowie weitere Detailfotos erhalten Sie in unserem erweiterten Exposé, welches Sie auf Anfrage erhalten

## Sonstiges

Die Objektangaben basieren auf den uns erteilten Informationen. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben können wir deshalb nicht übernehmen. Wir haften ausschließlich für grobe Fahrlässigkeit oder Vorsatz.

Sämtliche durch uns erstellten Daten, Fotos und Textbeiträge sind urheberrechtlich geschützt. Die Vervielfältigung von Informationen oder Daten, insbesondere die Verwendung von Texten, Textteilen oder Bildmaterial bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung durch uns. Unberechtigte Verwendungen ziehen eine Nutzungsberechnung nach sich und werden zur Anzeige gebracht.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	24.11.2023
Gültig bis	23.11.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1962
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	294,80 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

## Achim

Dieses solide Einfamilienhaus im Bungalow-Stil liegt in einer ruhigen Sackgasse (30er-Zone) einer sehr zentralen Wohngegend, in der sich neben vielen Familien auch Jung und Alt wohlfühlen. Das organisch gewachsene Umfeld besteht aus gepflegten Einfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und Ausstattung. Allen gemein ist, dass Sie über große Grundstücke mit außergewöhnlich schön angelegten Gärten verfügen.

Der nahe Bahnhof (12 Minuten bis Bremen Hauptbahnhof) sowie der kurze Weg zur Autobahn (3 Minuten) binden die Umgebung verkehrstechnisch hervorragend an das Umland an. Sämtliche Schulen, Kindergärten sowie das Hallenbad und die Innenstadt sind ebenso "um die Ecke" wie Restaurants, ein Supermarkt und viele weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs.

Achim ist im Laufe seiner über 900-jährigen Geschichte zu einer attraktiven Stadt erblüht. Eingebettet in eine wunderschöne Marschlandschaft (in ca. 300m Entfernung), liegt die Stadt mit der gesamten Länge von 17 km direkt an der Weser und somit auch am berühmten Weser-Radweg. Lohnenswert sind auch die Laurentiuskirche, die Achimer Windmühle, das Pforthaus, das Bauernviertel mit dem Clüverhaus, das Achimer Glockenspiel und der Achimer Wochenmarkt.





Ansicht



Terrasse



Diele



Diele



Küche



Schlafen





Essen



Arbeiten



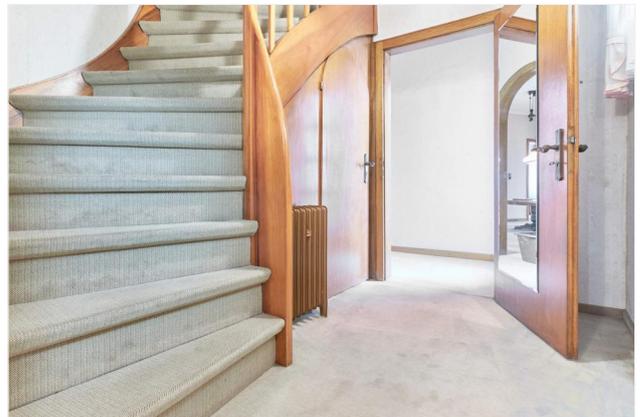
Bad



Bad



Gäste-WC



Treppenhaus





Zimmer DG (Nutzfläche)



Zimmer DG (Nutzfläche)



Rückansicht



# Grundriss

Grundriss



# Grundriss

Grundriss

