

Achim

# Reihenendhaus in begehrter und ruhiger Lage!

Objektnummer: 25346015



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

KAUFPREIS: 244.900 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 358 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

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

Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Auf einen Blick

|              |                         |
|--------------|-------------------------|
| Objektnummer | 25346015                |
| Wohnfläche   | ca. 87 m²               |
| Dachform     | Satteldach              |
| Zimmer       | 4                       |
| Schlafzimmer | 1                       |
| Badezimmer   | 1                       |
| Baujahr      | 1967                    |
| Stellplatz   | 1 x Carport, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 244.900 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Reihenendhaus                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2009                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | Sanierungsbedürftig                                                       |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche                     |

Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 406.42 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 08.04.2035     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1967           |



Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Die Immobilie



Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Die Immobilie



**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)



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

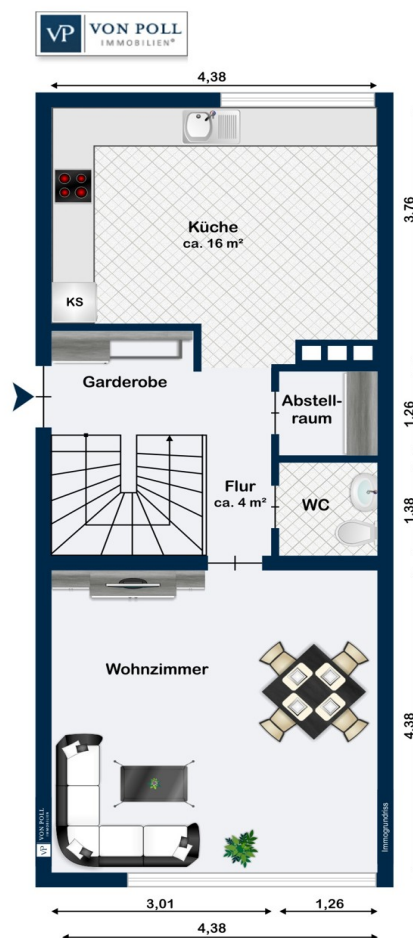
**Finden Sie  
Ihre Immobilie.**

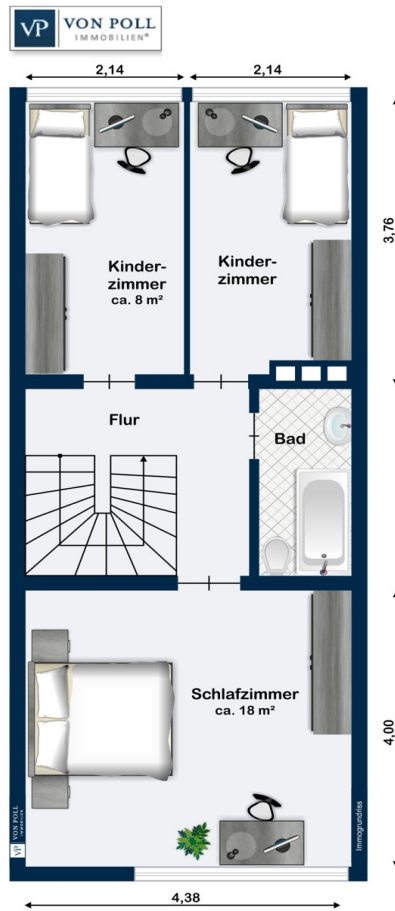
Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 25346015 - 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: 25346015 - 28832 Achim

## Ein erster Eindruck

Verkauft wird dieses sanierungsbedürftige Reihenendhaus mit ca. 87?m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einem ca. 358?m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie bietet vielseitige Möglichkeiten zur Neugestaltung.

Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und verfügt über insgesamt vier Zimmer, darunter ein separates Schlafzimmer sowie ausreichend Platz für die Familie.

Im Erdgeschoss befinden sich ein heller Wohnbereich mit Blick auf die Terrasse. Die funktionale Küche mit dem Essbereich für sechs Personen lädt die Familie zum Zusammensein ein. Des Weiteren gib es noch ein Gäste - WC.

Im Obergeschoss sind neben dem Badewannenbad zwei Zimmer und ein geräumiges Schlafzimmer.

Im Dachgeschoss befindet sich ein weiteres Zimmer. Das zählt aber nicht zur Wohnflächenberechnung.

Der Keller bietet viele Möglichkeiten für Hobby, Hausarbeit oder als Lager.

Der Garten ist pflegeleicht, daher ideal für Gartenliebhaber. Die Terrasse hat eine Süd/West Ausrichtung und lädt im Sommer zu grillen oder gemütliches verweilen ein.

Anzumerken ist, dass für den Nachbarn ein eingetragenes Überwegungsrecht besteht.

Die gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kitas und öffentlichem Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe. In nur ca. 100 Metern ist der Deich erreicht und die Marsch Lockt zu ausgiebigen Spaziergängen.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, kontaktieren Sie uns gerne.

Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Ausstattung und Details

- Ruhige Wohngegend
- Terrasse S/W
- Garten
- Garage und Carport
- Vollunterkellert
- Brennwert Heizung 2009
- Küche mit Essbereich
- Gute Infrastrukturelle Lage

Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Alles zum Standort

Bierden ist ein charmanter Ortsteil der Stadt Achim im Landkreis Verden, Niedersachsen. Es liegt direkt an der Weser und bietet eine idyllische Umgebung mit einer Mischung aus Natur und Geschichte. Die Nähe zur Autobahn A27 und zur Landesstraße L158 sorgt für eine gute Verkehrsanbindung.

Besonders hervorzuheben ist das Naturschutzgebiet Sandtrockenrasen Achim, das sich zwischen Bierden und Uphusen erstreckt und eine Fläche von 56 Hektar umfasst. Historisch interessant ist der Fund der „Venus von Bierden“, eine steinzeitliche Darstellung, die bei archäologischen Ausgrabungen entdeckt wurde.

Bierden bietet eine ruhige Wohnlage mit einer guten Infrastruktur und ist ideal für Familien sowie Naturliebhaber. Es gibt Vereine wie den TSV Bierden und den Schützenverein, die das Gemeinschaftsleben bereichern.

Objektnummer: 25346015 - 28832 Achim

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 8.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 406.42 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.  
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.

Objektnummer: 25346015 - 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)