Achim

Exklusiv sanierter Bungalow auf parkähnlichem Grundstück – Wohnen & Gewerbe, Pool & Sauna

Objektnummer: 26346033



KAUFPREIS: 820.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 277.63 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 3364 m²

Objektnummer: 26346033 - 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: 26346033 - 28832 Achim

Auf einen Blick

Objektnummer	26346033
Wohnfläche	ca. 277.63 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1965

Kaufpreis	820.000 EUR
Haustyp	Bungalow
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 121 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	110.64 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

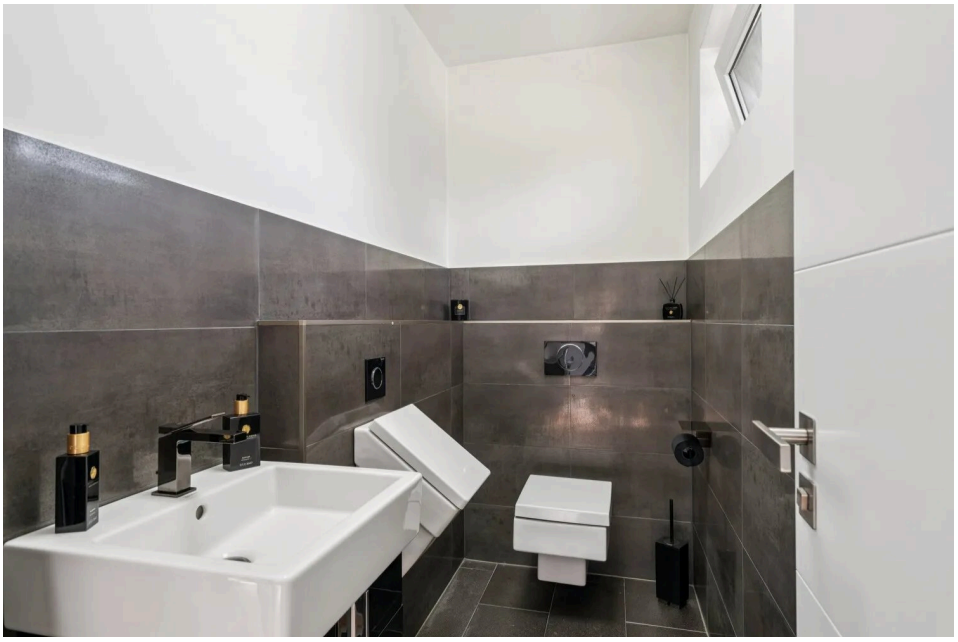
Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Die Immobilie





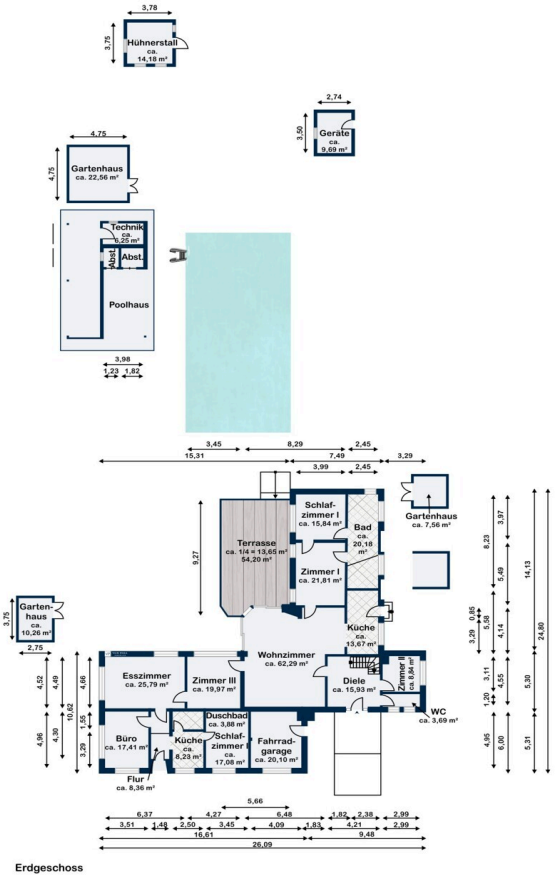
Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

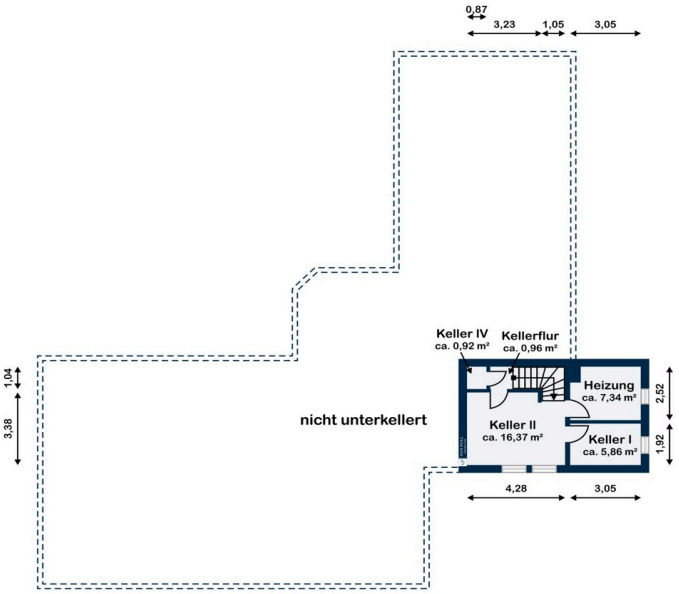
Die Immobilie



Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Grundrisse





Kellergeschoss

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: 26346033 - 28832 Achim

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche Immobilie vereint Großzügigkeit, Privatsphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf einem parkähnlichen Grundstück von rund 3.364 m². Der exklusive Bungalow bietet ca. 277,63 m² Wohnfläche sowie ca. 121,95 m² Nutzfläche und damit insgesamt rund 399,58 m² Wohn- und Nutzfläche.

Ein besonderer Vorzug ist das nahezu vollständig stufenlose Wohnen auf einer Ebene. Der weitläufige Bungalow ermöglicht komfortables, ebenerdiges Wohnen und verbindet großzügige Raumverhältnisse mit kurzen Wegen und einer besonders angenehmen Wohnqualität.

Das Anwesen wurde um 2020 umfassend saniert und modernisiert. Entstanden ist eine Immobilie, die sich durch ihre außergewöhnliche Grundstücksgröße, flexible Raumaufteilung und zahlreiche hochwertige Ausstattungsmerkmale deutlich von vergleichbaren Angeboten abhebt. Als zukünftiges Modernisierungsthema ist insbesondere die Außenfassade zu nennen.

Bereits beim Betreten wird die Großzügigkeit des Bungalows deutlich. Eine zentrale Diele verbindet die verschiedenen Wohnbereiche. Der Hauptwohnbereich umfasst mehrere Schlaf- und Arbeitszimmer, ein außergewöhnlich großzügiges Badezimmer mit ca. 20,16 m², eine Küche sowie ein separates WC. Die überwiegend ebenerdige und nahezu stufenlose Gestaltung unterstreicht dabei den hohen Wohnkomfort.

Herzstück der Immobilie ist das beeindruckende Wohnzimmer mit ca. 62,29 m². Es bietet ein repräsentatives Ambiente und viel Raum für einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Besonderen Charakter verleiht der hochwertige, trivalente Kaminofen, der neben dem Wohnraum auch den Energiespeicher im Keller erwärmen kann. Der Kamin ist ordnungsgemäß abgenommen und darf weiterhin betrieben werden.

Die angrenzende Terrasse verfügt über eine tatsächliche Fläche von rund 54,20 m² und eine elektrisch ausfahrbare Markise.

Besonders hervorzuheben ist die flexible Nutzung der Immobilie. Aktuell entfallen 58,37 % auf Wohn- und 41,63 % auf Gewerbenutzung. Der Gewerbebereich besitzt einen separaten Eingang und umfasst unter anderem Schlafzimmer, Küche, Duschbad, Büro, Esszimmer und ein weiteres Zimmer. Damit eignet sich dieser Bereich ideal für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten, Mehrgenerationenwohnen oder Familien mit besonders hohem Platzbedarf.

Zusätzliche Nutzflächen befinden sich im Kellergeschoss, in der vollwertig nutzbaren Garage sowie in verschiedenen Nebengebäuden und Gartenhäusern.

Ein besonderes Highlight ist das weitläufige, parkähnlich angelegte Grundstück, das ein außergewöhnliches Maß an Privatsphäre bietet. Ein angelegter Teich mit Goldfischbesatz, gepflasterte Wege und eine liebevoll gestaltete Gartenanlage schaffen ein besonderes Ambiente.

Der großzügige Pool mit Gegenstromanlage bildet gemeinsam mit dem Poolhaus und der exklusiven Außensauna einen hochwertigen privaten Wellness- und Freizeitbereich. Eine Vorrichtung für eine Außendusche ist ebenfalls vorhanden.

Drei Rasenroboter und eine professionelle Bewässerungsanlage erleichtern die Pflege des weitläufigen Grundstücks erheblich. Sechs Stellplätze, die Garage und eine Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Warmwassererzeugung runden das Angebot ab.

Eine seltene Gelegenheit für große Familien, Mehrgenerationenkonzepte, Selbstständige oder anspruchsvolle Käufer, die nahezu stufenloses Wohnen auf einer Ebene, repräsentatives Wohnen, Gewerbe und ein außergewöhnliches Grundstück mit Pool, Sauna und hoher Privatsphäre miteinander verbinden möchten.

Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Ausstattung und Details

Ausstattung / Highlights
- Umfassende Sanierung und Modernisierung um ca. 2020
- Nahezu vollständig stufenloses und ebenerdiges Wohnen
- Großzügiger, eingeschossiger Bungalow
- Flexible Kombination aus Wohnen und Gewerbe
- Aktuelle Nutzung: 58,37 % Wohnen / 41,63 % Gewerbe
- Separater Eingang zum derzeitigen Gewerbebereich
- Zwei Küchenbereiche
- Mehrere großzügige Schlaf-, Wohn- und Arbeitszimmer
- Repräsentatives Wohnzimmer mit ca. 62,29 m²
- Hochwertiger, abgenommener und weiterhin betreibbarer trivalenter Kaminofen
- Nutzung des Kaminofens auch zur Erwärmung des Energiespeichers
- Erneuerte Steuerung und Umwälzpumpe des Kaminofens
- Großzügiges Badezimmer mit ca. 20,16 m²
- Große Terrasse mit rund 54,20 m² tatsächlicher Fläche
- Elektrisch ausfahrbare Markise
- Privater Pool mit Gegenstromanlage
- Poolhaus mit Vorrichtung für eine Außendusche und Umkleide
- Exklusive Außensauna mit Blick auf den Pool
- Angelegter Teich mit Goldfischbesatz
- Gepflasterte Wege zwischen Wohnhaus, Pool, Poolhaus und Sauna
- Professionelle Bewässerungsanlage
- Drei Rasenroboter
- Photovoltaikanlage zur Unterstützung der Warmwassererzeugung
- Vollwertig nutzbare Garage mit ca. 20,10 m², im Grundriss als Fahrradgarage bezeichnet
- Insgesamt sechs Stellplätze
- Zusätzliche Kellerräume und Technikflächen
- Mehrere Gartenhäuser und zusätzliche Nutzflächen
- Außergewöhnlich hohe Privatsphäre
- Keine Rollläden an den Fenstern
- Außenfassade als wesentliches noch anstehendes Modernisierungsthema

Bauliche Beschaffenheit
Der eingeschossige Bungalow präsentiert sich in solider, massiver Bauweise. Die Konstruktion basiert auf einem Streifenfundament, während die Außen- und Innenwände in Mauerwerksbauweise errichtet wurden. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss mit zusätzlichen Nutz- und Technikflächen.
Ein besonderer Vorzug der Immobilie ist die nahezu vollständig stufenlose Gestaltung der Wohnebene. Die wesentlichen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsbereiche befinden sich ebenerdig und ermöglichen dadurch komfortables Wohnen auf einer Ebene.

Die Geschossdecken beziehungsweise Bodenbereiche sind überwiegend massiv ausgeführt. Das Gebäude wird durch ein Flachdach abgeschlossen und vermittelt dadurch den für die Architektur des Hauses charakteristischen, klaren und weitläufigen Bungalowcharakter.
Die Außenfassade ist verputzt und gestrichen. Im Rahmen der umfassenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die insbesondere um das Jahr 2020 durchgeführt wurden, wurden zahlreiche Bereiche der Immobilie technisch und optisch überarbeitet. Die Außenfassade gehört zu den wesentlichen größeren Bauteilen, die bislang nicht grundlegend saniert wurden, und stellt daher perspektivisch ein Modernisierungsthema dar.
Die Fenster bestehen je nach Gebäudebereich aus Kunststoff mit Isolierverglasung beziehungsweise aus Holz mit Doppelverglasung. Rollläden sind an den Fenstern nicht vorhanden. Im Innenbereich präsentiert sich die Immobilie mit unterschiedlichen Bodenbelägen und zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen.
Insgesamt verfügt die Immobilie über eine solide bauliche Substanz und wurde in den vergangenen Jahren umfangreich modernisiert. Zu den durchgeführten Maßnahmen zählen unter anderem Arbeiten beziehungsweise Modernisierungen an Fenstern und Außentüren sowie weitere Maßnahmen in den Bereichen Eingang, Hausanschlüsse und Heiztechnik. Die Außenfassade wurde von der umfassenden Modernisierung bislang weitgehend ausgenommen und bietet entsprechendes zukünftiges Gestaltungspotenzial.

Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Alles zum Standort

Dieser exklusive Bungalow befindet sich in einer außergewöhnlich ruhigen und naturnahen Wohnlage im beliebten Ortsteil Badenermoor. Eingebettet in eine grüne Umgebung bietet die Lage ein Höchstmaß an Privatsphäre und Wohnqualität – ideal für anspruchsvolle Käufer, die Ruhe und ein stilvolles Wohnumfeld zu schätzen wissen.

Ein besonderes Highlight ist das großzügige, nahezu uneinsehbare Grundstück, das unmittelbar an die Driving Range des Achimer Golfclubs angrenzt. Die direkte Nachbarschaft zu den weitläufigen Grünflächen der Golfanlage schafft ein außergewöhnlich offenes und zugleich exklusives Ambiente. Hier genießen Sie einen seltenen Rückzugsort mit viel Privatsphäre und einem besonderen Bezug zur Natur.

Trotz der ausgesprochen ruhigen Lage überzeugt die Immobilie durch ihre hervorragende Verkehrsanbindung. Die Autobahnen A27 und A1 sind in kurzer Zeit erreichbar und bieten insbesondere Pendlern eine komfortable Verbindung in Richtung Bremen, Hamburg und Hannover.

Auch die infrastrukturellen Vorzüge der Umgebung lassen keine Wünsche offen. Das weit über die Region hinaus bekannte Einkaufs- und Erlebniszentrum dodenhof ist bequem erreichbar und bietet eine große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Dienstleistungen.

Darüber hinaus befinden sich bereits in wenigen Kilometern Entfernung verschiedene Einkaufs-, Gastronomie- und Versorgungsangebote. Hierzu zählen unter anderem ein Baumarkt, verschiedene Fachmärkte, gastronomische Angebote sowie eine Tankstelle. Damit ist auch die Versorgung des täglichen Bedarfs im näheren Umfeld komfortabel gewährleistet.

Diese besondere Lage verbindet auf seltene Weise absolute Ruhe und Privatsphäre mit einer ausgezeichneten Anbindung und einer sehr guten Infrastruktur. Ein idealer Standort für einen exklusiven Bungalow, der naturnahes Wohnen und komfortable Erreichbarkeit auf höchstem Niveau vereint.

Objektnummer: 26346033 - 28832 Achim

Sonstige Angaben

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: 26346033 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com