

# Exposé

## Einfamilienhaus in Achim

### Junges Einfamilienhaus in Achim, Uphusen - Saniert & Modernisiert



Objekt-Nr. OM-449941

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
D.or

28832 Achim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1999	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	306,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	140,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	2
Nutzfläche	15,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses junge und freistehende Einfamilienhaus bietet ideale Voraussetzungen für Familien, die Wert auf eine ruhige Wohnlage, eine durchdachte Raumaufteilung und eine gute Anbindung legen. Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet von Achim-Uphusen und überzeugt vor allem durch praktische Nutzungsmöglichkeiten im Alltag.

Mit einer Wohnfläche von ca. 144 m<sup>2</sup>, verteilt auf fünf Zimmer, stehen ausreichend Rückzugs- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung. Die Raumstruktur ist klar gegliedert und ermöglicht sowohl Familienleben als auch Home-Office Lösungen.

Im Erdgeschoss sorgt ein lichtreicher Eingangsbereich für einen angenehmen ersten Eindruck. Von hier aus sind alle Räume dieser Ebene erreichbar. Neben einem Gäste-WC mit Dusche und Fenster befindet sich hier ein separates Zimmer, welches sich ideal als Arbeits- oder Gästezimmer eignet. Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für den Familienalltag. Ein zusätzlicher Abstellbereich unter der Treppe schafft praktischen Stauraum.

Der Wohnbereich ist durch bodentiefe Fensterflächen hell gestaltet und bietet einen direkten Zugang zur Terrasse und zum Garten, wodurch sich Innen- und Außenbereich funktional miteinander verbinden lassen.

Ein heller und gemütlicher Essbereich im Erker rundet das großzügige Wohnzimmer ab.

Hier lässt sich bei Bedarf ein weiteres, großzügiges Zimmer realisieren.

Anschlussmöglichkeiten für einen Kamin sind vorhanden.

Im Obergeschoss stehen drei gut geschnittene Schlafzimmer zur Verfügung. Diese passen sich flexibel an unterschiedliche Lebensphasen an. Das Tageslichtbad ist mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung ausgestattet.

Ein gedämmter Spitzboden ergänzt das Raumangebot und dient als zusätzlicher Stauraum.

Das Haus ist im Erdgeschoss vollständig mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Gasheizung aus dem Jahr 2023 - der Marke Buderus, elektrische Rollläden, eine neuwertige Einbauküche der Fa. Nolte, appgesteuerte Thermostate im EG sowie eine vorhandene Wallbox runden das Angebot funktional ab.

Ausstattung:

- + Freistehendes Einfamilienhaus
- + Baujahr 1999
- + Wohnfläche ca. 140 m<sup>2</sup>
- + Grundstück ca. 306 m<sup>2</sup>
- + 5 Zimmer (erweiterbar)
- + 2 Badezimmer
- + Terrasse mit Gartenzugang vom Wohnzimmer
- + Gedämmter Spitzboden mit zusätzlichem Stauraum
- + Fußbodenheizung im EG & oberen Badezimmer
- + Gasheizung (Fa. Buderus aus 2023)
- + Elektrische Rollläden im gesamten Haus
- + Neuwertige Einbauküche (Fa. Nolte)
- + App-gesteuerte Thermostate im EG

- + Große und helle Fliesen im Erdgeschoss
- + hochwertiges Laminat im Obergeschoss
- + vorhandene und installierte Wallbox

Weitere Angaben:

Objekt ist nach Absprache verfügbar

Zustand:

Saniert und modernisiert, gepflegt

## **Ausstattung**

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Sonstiges**

Verkauf erfolgt von Privateigentümern

- Keine zusätzliche Maklerprovision ! -

## **Lage**

Die Immobilie befindet sich im Ortsteil Uphusen der Stadt Achim. Die Wohnanlage ist ruhig und familienfreundlich geprägt und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an das städtische Umfeld.

In unmittelbarer Nähe beginnt die Marschlandschaft, die sich ideal für Spaziergänge, Freizeitaktivitäten und Erholung in der Natur eignet. Diese Nähe zu Grünflächen stellt einen besonderen Mehrwert für Familien und Naturliebhaber dar.

Der Bremer Weserpark ist schnell erreichbar und bietet ein umfangreiches Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Darüber hinaus besteht eine sehr gute Anbindung an den Bremer ÖPNV und die umliegenden Autobahnen, wodurch sowohl Bremen als auch weitere regionale Ziele schnell erreichbar sind. Die Lage eignet sich daher ideal für Berufspendler, die ruhiges Wohnen mit guter Erreichbarkeit verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	149,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Außenansicht

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich 2

# Exposé - Galerie



Gäste WC mit Dusche



Terrasse

# Exposé - Galerie



Garten



Küche

# Exposé - Galerie



Küche 2



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Arbeits- / Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeits- / Kinderzimmer 2

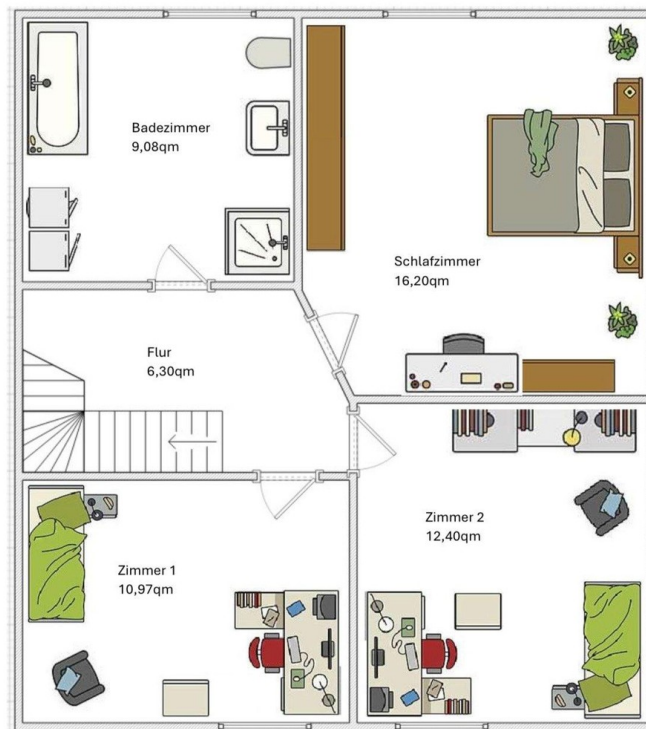


Vollbad mit Dusche im OG

# Exposé - Galerie



Grundriss EG



Grundriss OG