

Exposé

Einfamilienhaus in Achim

**Lichtdurchflutetes Architektenhaus in idyllischer Lage
mit sonniger Dachterrasse und Lärchenanbau**



Objekt-Nr. **OM-313885**

Einfamilienhaus

Verkauf: **649.000 €**

Anna-Denker-Weg 29
28832 Achim
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	600,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	170,00 m ²	Stellplätze	2
Nutzfläche	45,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht ein exklusives Architektenhaus in bester Südlage, das sich direkt am idyllischen Achimer Stadtwald befindet. Dieses einzigartige Objekt besticht durch seine besondere Architektur, die modernes Design mit naturnahen Elementen harmonisch verbindet. Ein herausragendes Highlight ist der stilvolle Holzanbau, gefertigt aus hochwertiger sibirischer Lärche, der dem Haus einen warmen und gleichzeitig zeitlosen Charme verleiht.

Die großzügig erbaute Dachterrasse bietet einen atemberaubenden Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen oder Verweilen ein. Dank der lichtdurchfluteten Räume schafft dieses Haus eine helle, freundliche Wohnatmosphäre, die zu jeder Tageszeit ein Gefühl von Offenheit und Ruhe vermittelt. Ein perfekter Rückzugsort für Naturliebhaber, die trotzdem nicht auf den Komfort moderner Architektur und gute Infrastruktur verzichten möchten.

Ausstattung

Dieses beeindruckende Haus erfüllt den KfW 55 Standard und wurde von Anfang an mit höchster Sorgfalt und Detailgenauigkeit geplant und begleitet. Die Baubegleitung und Energieberatung wurden umfangreich dokumentiert und in vier gebundenen Bänden festgehalten, inklusive unzähliger Fotos und detaillierter Berichte.

Die hochwertige Ausstattung des Hauses unterstreicht den gehobenen Standard. Im Wohn- und Küchenbereich ist ein eleganter, gehobelter Kährs Landhausdielenboden aus Eiche verlegt, der von einer stilvollen weißen Hamburger Profilleiste eingerahmt wird. Die übrigen Zimmer sind mit einem hellen, luxuriösen Vorwerk Teppichboden ausgestattet, der für Komfort und Wärme sorgt. In den Flur-, Badezimmer- und Nutzräumen verleihen dezente Designfliesen in Betonoptik und angenehm warmen, zurückhaltenden Farben dem Haus eine moderne und zugleich zeitlose Ausstrahlung.

Alle Wände wurden sorgfältig mit einer Fliesstapete versehen und von einem professionellen Malerbetrieb mit hochwertiger Mineralfarbe gestrichen. Für gemütliche Abende wurde ein Kaminanschluss mit Unterdruckwächter vorbereitet. Auf dem Dach befindet sich eine installierte Solarthermie-Anlage, zusätzlich sind alle Anschlüsse und Kabel für eine Satellitenschüssel vorgerüstet. Jeder Raum ist mit einem LAN-Anschluss ausgestattet, ebenso ist in jedem Zimmer die Verkabelung für Satellitenempfang vorbereitet. Das Dach hat ausreichend Tragkraft für eine zusätzliche Photovoltaikanlage, falls diese in Zukunft montiert werden soll.

Besonderen Schutz bieten die hochwertigen Fenster, die über speziellen Einbruch- und Schallschutz verfügen, sodass auf eine Alarmanlage verzichtet werden kann. Die Küche, ein wahres Highlight, stammt von der renommierten Marke Interline, einem Tochterunternehmen von Schüller Küchen. Hochwertige Marken wie NEFF, BLANCO und FALMEC wurden bei den Küchengeräten verbaut. Ein separater Seiteneingang ermöglicht den Zugang zum Hauswirtschaftsraum (HWR), der zudem über eine praktische Vorratskammer mit direktem Zugang zur Küche verfügt.

Das gesamte Haus wird durch eine Fußbodenheizung angenehm temperiert. Der Bauantrag lässt zudem die Option offen, ein Carport mit einem zusätzlichen Geräteraum zu errichten. Im vorderen und hinteren Gartenbereich wurden Erdkabel verlegt, um den Garten vollständig zu illuminieren und stimmungsvoll in Szene zu setzen. Dieses Haus bietet nicht nur höchsten Wohnkomfort, sondern auch eine umfassend durchdachte technische Ausstattung.

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Dieses einladende Haus befindet sich auf einem großzügigen 600 qm großen Südgrundstück, direkt am malerischen Achimer Stadtwald. Eingebettet am hintersten Ende eines Wendehammers im charmanten alten Öllager, genießen Sie hier eine ruhige und exklusive Nachbarschaft mit nur einem direkten Nachbarn zur linken Seite.

Die Lage könnte nicht besser sein: Auf der rechten Seite des Grundstücks erwartet Sie der Fußgängereingang direkt in den Stadtwald, der zu unvergesslichen Spaziergängen und Erkundungstouren einlädt. Das Grundstück ist optimal durch Sonnenlicht beleuchtet, was Ihnen eine helle und einladende Atmosphäre bietet.

Die großzügige Dachterrasse ist der perfekte Ort, um die zahlreichen Sonnenstunden zu genießen und entspannte Abende im Freien zu verbringen. Der nach Süden ausgerichtete Garten bietet in den Nachmittagsstunden angenehm schattige Plätze unter den Bäumen, ideal zum Entspannen oder für gesellige Stunden mit Familie und Freunden.

Dieses einzigartige Angebot vereint Naturverbundenheit, Ruhe und Lebensqualität mit guter Anbindung zum Fernverkehr wie Autobahn und dem Zugbahnhof.

Lassen Sie sich von dieser besonderen Immobilie begeistern.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Gartenseite Süd-Ost

Exposé - Galerie



Nordseite des Hauses



Westseite des Hauses



Staudenbeet am Grundstück li.

Exposé - Galerie

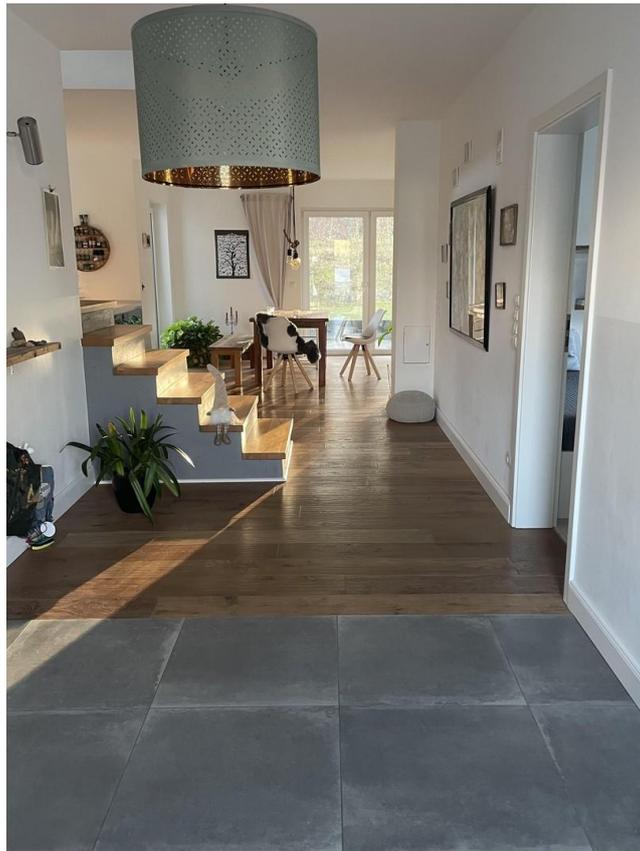


Friesenwall zum Wald



Blick in den Garten

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gästezimmer/Büro

Exposé - Galerie



Gästezimmer/Büro

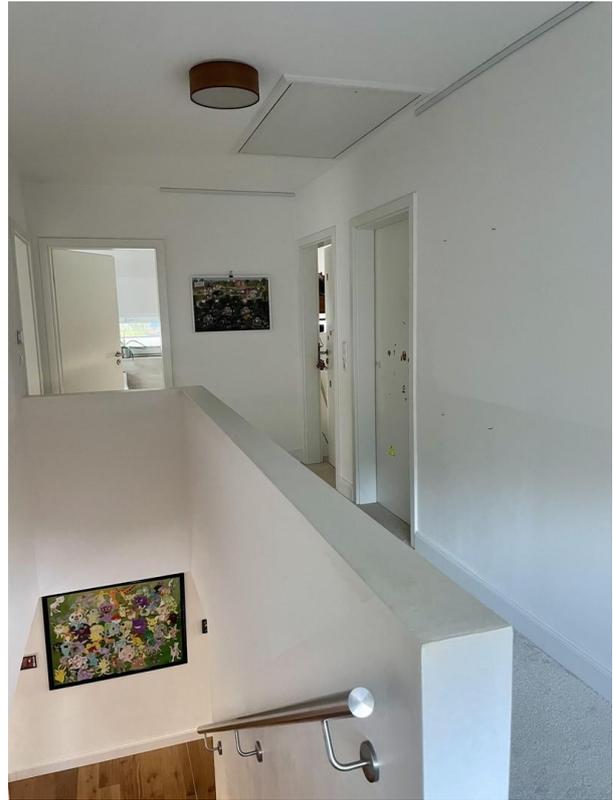


Flur

Exposé - Galerie



Gäste Badezimmer



Galerie oben



Badezimmer oben

Exposé - Galerie



Badezimmer oben



Schlafzimmer/Dachterasse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2



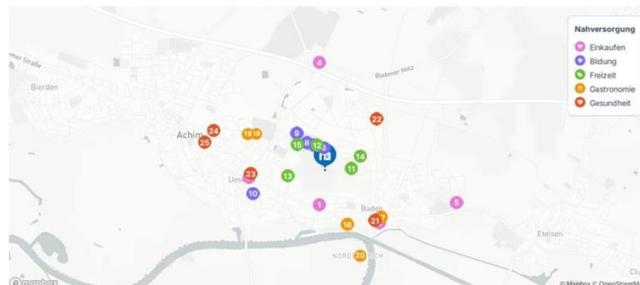
Kinderzimmer 2

Exposé - Galerie



Dachterrasse

Nahversorgung



3.4 Einkauf		3.2 Bildung		2.3 Freizeit	
1	Lidl 515 m	4	Helene-Gruke-Schule 350 m	11	Spielplatz 396 m
2	NP 1.1 km	5	Kindertagesstätte Am Stad... 426 m	12	Steuben-Allee 405 m
3	REWE 1.1 km	6	Kindertagesstätte Solaris 504 m	13	Dirtpark Achim 557 m
4	Lebensmittelgeschäft 1.6 km	7	Lernen und Zukunft 705 m	14	Bromberger Straße 576 m
5	EDEKA 2 km	8	Kindertagesstätte Uesen 1.1 km	15	Parken 577 m
2.6 Gastronomie		3.0 Gesundheit			
16	Weser-Terrassen am Baden... 870 m	21	Weser-Apotheke 1.1 km		
17	Ristorante Pizzeria Bellini 1.1 km	22	Centrum für Kleintiermedizi... 1.1 km		
18	Caterguide 1.2 km	23	Apotheke im Hufeisen 1.1 km		
19	Santorini 1.3 km	24	Wohnen mit Service "Achl... 1.8 km		
20	Fährhaus am Streek 1.4 km	25	Hansa-Apotheke 1.9 km		

Infrastruktur der Umgebung

Exposé - Anhänge

1. Küchenplanung
2. Energieausweis Anna_Denker_Weg
3. Ankleide im Schlafzimmer



Wir übernehmen keine Gewähr für eine originalgetreue Darstellung aller Artikel. Farbliche und konstruktive Abweichungen sind möglich.

Dodenhof Posthausen KG
Posthausen
28869 Posthausen

dodenhof

Perspektive
Kommission 417023/3

24.10.2016

C) ERGEBNIS

C.1) EnEV 2014 / KfW - ANFORDERUNGEN

		QP kWh/(m²a)		HT W/(m²K)
REFERENZGEBÄUDE	100%	86,8	100%	0,380
EnEV 2014 ANFORDERUNG AB 1.1.2016	75%	≤ 65,1	100%	≤ 0,380
KfW 55	55%	≤ 47,8	70%	≤ 0,266
VORHANDEN		46,5		0,262

⇒ **EnEV 2014 / 2016 erfüllt**

⇒ **KfW 55 erfüllt**

C.2) GEBÄUDE-EFFIZIENZKLASSE EnEV 2014, A10

Effizienzklasse auf Basis des Endenergiebedarfs

vorhanden **40,7 kWh/(m²a)** → von 30 bis unter 50 kWh/(m²a) → **Effizienzklasse A**

Einteilung in Energieeffizienzklassen nach der EnEV 2014

A+	unter 30 kWh/(m²a)
A	von 30 bis unter 50 kWh/(m²a)
B	von 50 bis unter 75 kWh/(m²a)
C	von 75 bis unter 100 kWh/(m²a)
D	von 100 bis unter 130 kWh/(m²a)
E	von 130 bis unter 160 kWh/(m²a)
F	von 160 bis unter 200 kWh/(m²a)
G	von 200 bis unter 250 kWh/(m²a)
H	über 250 kWh/(m²a)

C.4) NUTZUNGSPFLICHT FÜR ERNEUERBARE ENERGIEN (EEWärmeG)

erreichter Nutzungsanteil 334,1 % ≥ Nutzungspflichtanteil 100 %

Die Anforderungen aus dem EEWärmeG 2011/2014 werden erfüllt



- - 24.03.2018

Kommission

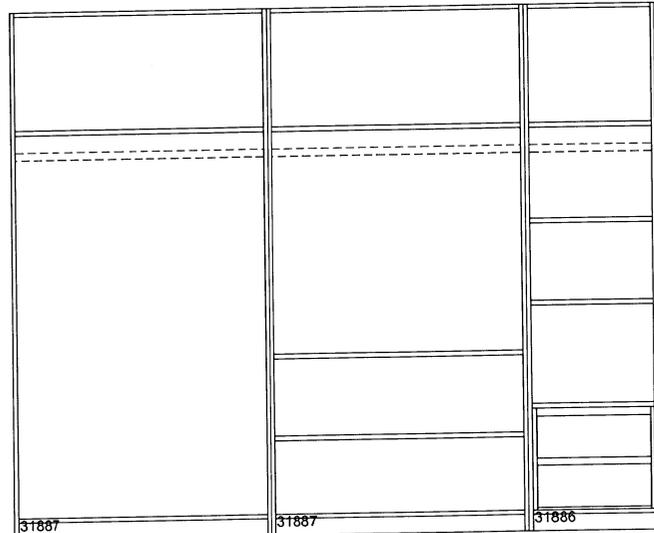
Kunde:

Projektnummer: **32333**

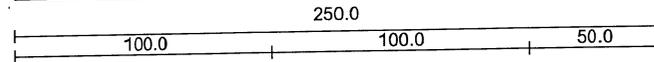
10824 0, Dodenhof Posthausen KG, 28869 Posthausen, Germany

>> alle Maße sind ca.Angaben <<

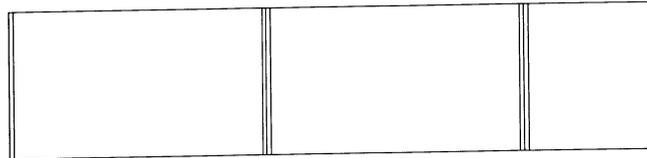
205.4



0.0



57.2



Zeilen

A

B

C

KSW2 - - 24.03.2018

Zeilen	A	B	C
>> alle Maße sind ca. Angaben <<			

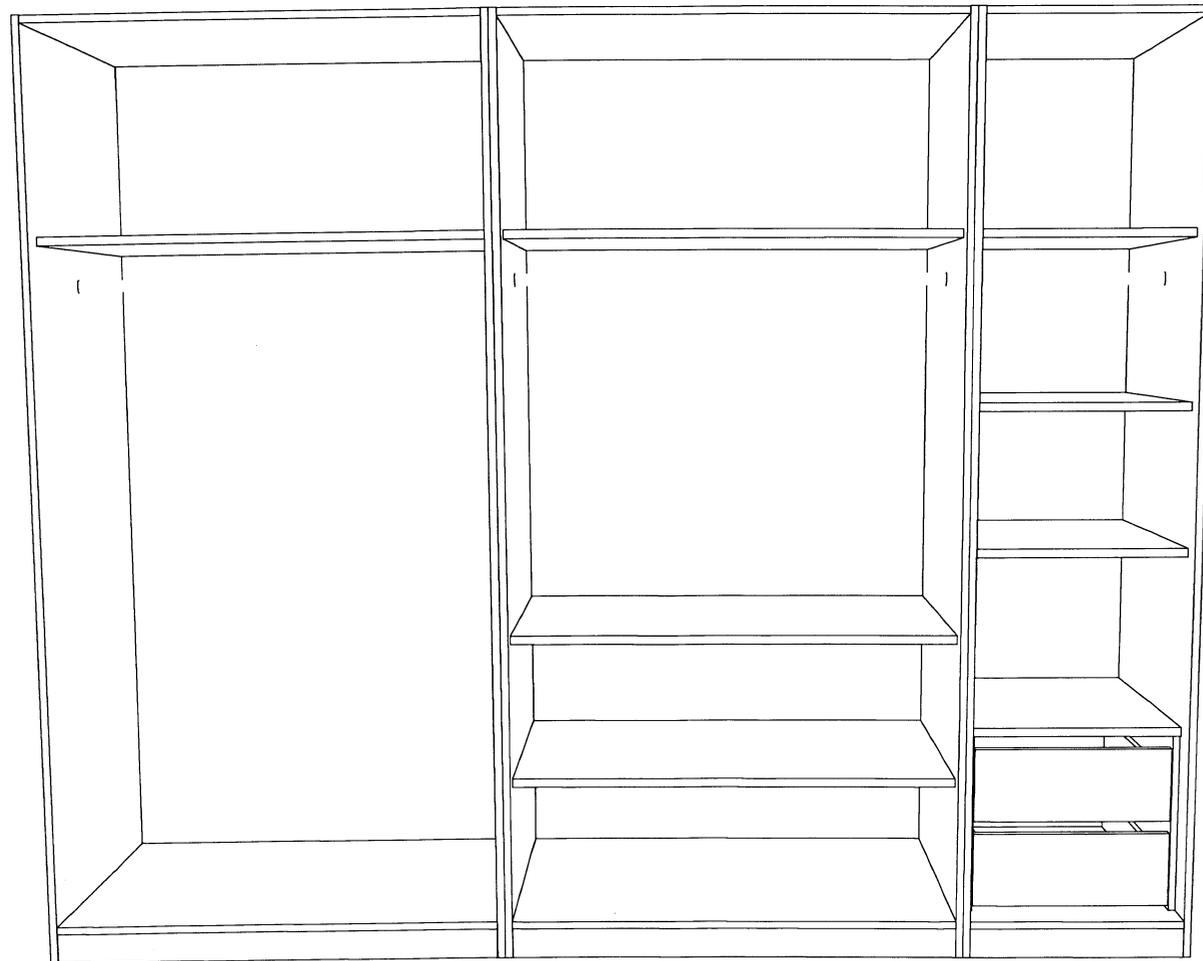
Kommission

Kunde:

Projektnummer:

32333

10824 0, Dodenhof Posthausen KG, 28869 Posthausen, Germany



- - 24.03.2018

>> alle Maße sind ca.Angaben <<

Kommission	
Kunde:	[REDACTED]
Projektnummer:	32333
10824 0, Dodenhof Posthausen KG, 28869 Posthausen, Germany	