

# Exposé

## Wohnung in Achim

**Kernsanierte Wohnung mit großer Dachterrasse, Garage und Ausbaureserve - ca. 255 m2 Gesamtfläche!**



Objekt-Nr. **OM-326360**

### Wohnung

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Swetlana Welk

28832 Achim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1953	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Etagenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhafte Obergeschosswohnungen in zentraler Lage von Achim - Optional ist auch die Erdgeschosswohnung sowie das gesamte Objekt verfügbar, sprechen Sie uns gerne an!

Genießen Sie den Luxus eines frisch renovierten Zuhauses. Diese komplett sanierte Wohnung bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in einer der besten und ruhigen Lagen von Achim.

Das Objekt präsentiert sich mit einer sehr hohen Energieeffizienz: Eine neue Luftwärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung der Wohnung.

Die großzügige Dachterrasse mit über 35 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Genießen Sie die Sonne und die frische Luft in Ihrem eigenen Außenbereich – perfekt für gesellige Abende oder ruhige Stunden.

Als besonderes Extra steht Ihnen eine beeindruckende Dachbodenfläche von über 120 m<sup>2</sup> Grundfläche zur Verfügung. Mit einer festen Treppe ausgestattet, eröffnet sich hier die Möglichkeit für einen individuellen Ausbau – ob als zusätzlicher Wohnraum, Hobbyraum oder Büro.

Highlights der Wohnung:

- Nur zwei Einheiten, nahezu autark voneinander
- Hohe Energieeffizienz mit neuer Luftwärmepumpe
- Neues Dach inkl. Dachdämmung
- Neue Fenster 3-fach-Verglasung
- Fassadendämmung
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Neue Elektrik
- Teilw. Neue elektrische Außenrolläden
- Neues Badezimmer mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Große Dachterrasse
- Große Garage inkl. Abstellraum
- Kompletter Dachboden mit über 120m<sup>2</sup> Bodenfläche
- Vorbereitungen für Wallboxen

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer attraktiven Lage und bietet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung ermöglichen. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

## Ausstattung

Optional steht auch die Erdgeschosswohnung sowie das gesamte Objekt zum Angebot!

Highlights der Wohnung:

- Nur zwei Einheiten, nahezu autark voneinander
- Hohe Energieeffizienz mit Neuer Luftwärmepumpe

- Neues Dach inkl. Dachdämmung
- Neue Fenster 3-fach-Verglasung
- Fassadendämmung
- Neue Wasser- und Abwasserleitungen
- Neue Elektrik
- Teilw. Neue elektrische Außenrolläden
- Neues Badezimmer mit einer Fläche von ca. 12 m<sup>2</sup>
- Fußbodenheizung
- Große Dachterrasse
- Große Garage inkl. Abstellraum
- Kompletter Dachboden mit über 120m<sup>2</sup> Bodenfläche
- Vorbereitungen für Wallboxen

**Fußboden:**

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse

## Lage

Lage:

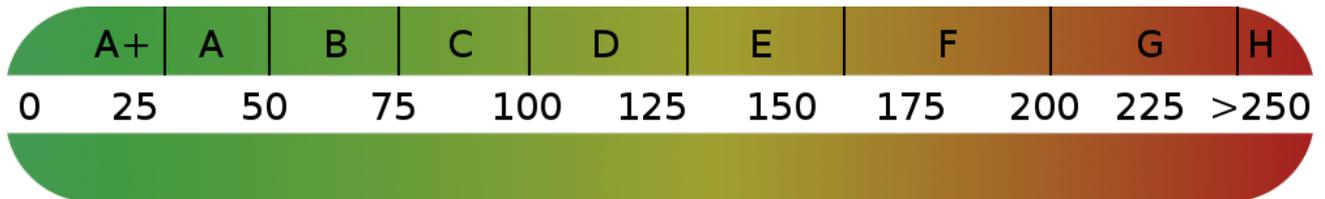
Die Wohnung befindet sich in einer zentralen aber überaus ruhigen Lage von Achim, nur einen Steinwurf entfernt von großen Arbeitgebern wie Desma und Amazon. Diese Lage bietet Ihnen nicht nur eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, sondern auch eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie die Vorzüge einer lebendigen Nachbarschaft, während Sie gleichzeitig die Ruhe Ihres neuen Zuhauses schätzen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	28,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



Hausansicht

# Exposé - Galerie



Garage

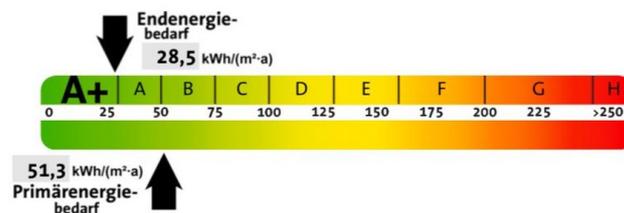
## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2025-005501612

2

Energiebedarf des Gebäudes



Treibhausgasemissionen 16,0 kg CO<sub>2</sub>-Äquivalent / (m<sup>2</sup>·a)

Anforderungen gemäß GEG <sup>2</sup>:

Primärenergiebedarf

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub>

Ist-Wert kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert kWh/(m<sup>2</sup>·a)

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 31 GEG („Modellgebäudeverfahren“)

Vereinfachungen nach § 50 Absatz 4 GEG

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) <sup>3</sup>  eingehalten

Endenergiebedarf des Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

28,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

# Exposé - Galerie



Wohnungseingang



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Großzügiges Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Neue Heizungsanlagen

