

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Achim

### Energetisch kernsanierte OG Wohnung, Luftwärmepumpe, Garage und Dachterrasse



Objekt-Nr. **OM-327993**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **379.000 €**

Ansprechpartner:  
Svetlana Welk

28832 Achim  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1953	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	255,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	110,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	145,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Traumhaftes Zweifamilienhaus in zentraler Lage von Achim

Optional ist auch nur die Erdgeschosswohnung sowie die Obergeschosswohnung verfügbar, sprechen Sie uns gerne an!

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

Diese zwei separate, nahezu unabhängigen Wohnungen präsentieren sich mit einer sehr hohen Energieeffizienz: Zwei neue Luftwärmepumpe sorgen für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Beheizung.

Die großzügige Dachterrasse mit über 35 m<sup>2</sup> lädt zum Entspannen und Verweilen im Obergeschoss ein und das Erdgeschoss bietet eine schöne private Terrasse. 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
- Zwei neue Badezimmer
- Fußbodenheizung
- Große Dachterrasse und Terrasse
- Große Garage inkl. Abstellraum
- Kompletter Dachboden mit über 120m<sup>2</sup> Bodenfläche
- Vorbereitungen für Wallboxen

Dieses Haus 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

Highlights des Zweifamilienhauses:

- zwei Wohnungen, 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
- 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:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Duschbad, Barrierefrei

## Lage

Lage:

Das Haus 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

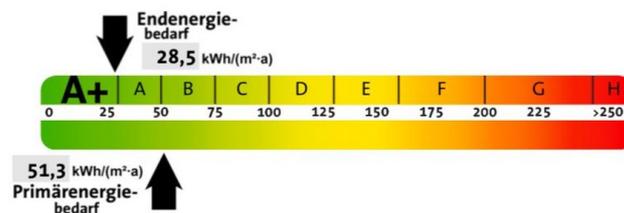
gemäß den §§ 79 ff. Novelle Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 19.10.2023 <sup>1</sup>

Berechneter Energiebedarf

Registriernummer NI-2025-005501612

2

Energiebedarf des Gebäudes



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

Für Energiebedarfsrechnungen verwendete Verfahren:

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)

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



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Großzügiges Schlafzimmer



Schlafzimmer mit Ankleide

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide



Wohnungseingang

# Exposé - Galerie



Dachboden



Dachterrasse

# Exposé - Galerie



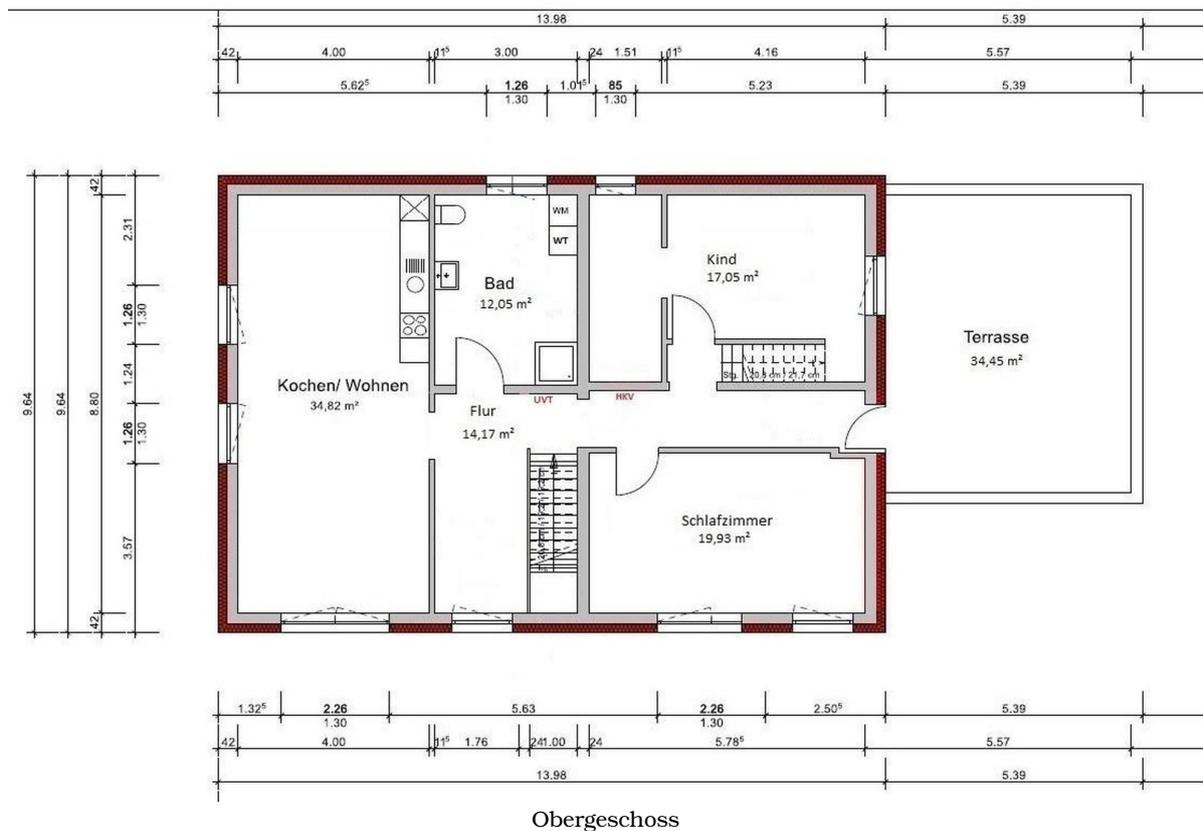
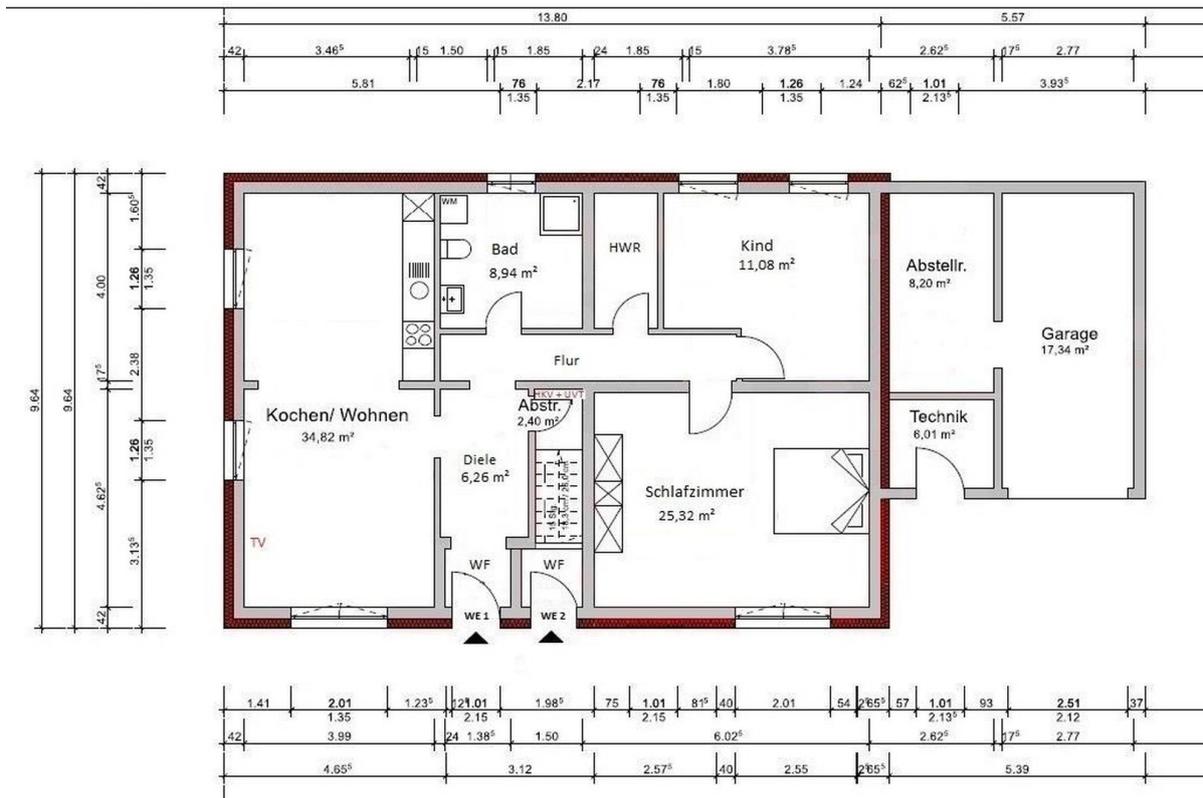
Neue Heizungsanlagen



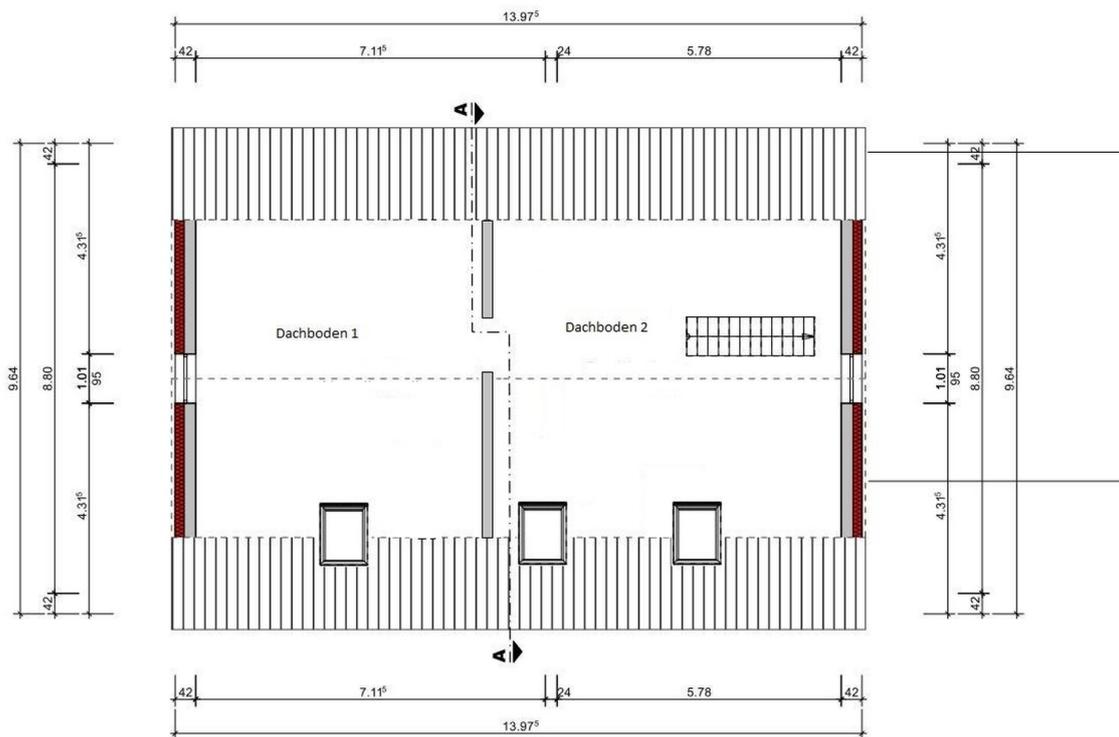
# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS

Dachboden - Ausbaureserve