Munster

# Offenes Wohnen, modernes Ambiente, vieles modernisiert & viel Platz für die ganze Familie

***Objektnummer: 25205040***

**KAUFPREIS:** 259.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 171,9 m² • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 350 m²

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25205040 |
| Wohnfläche | ca. 171,9 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 1969 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 259.000 EUR |
| Haus | Reihenmittel |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise | Massiv |
| Nutzfläche | ca. 53 m² |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon |

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 15.09.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 171.41 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1969 |

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

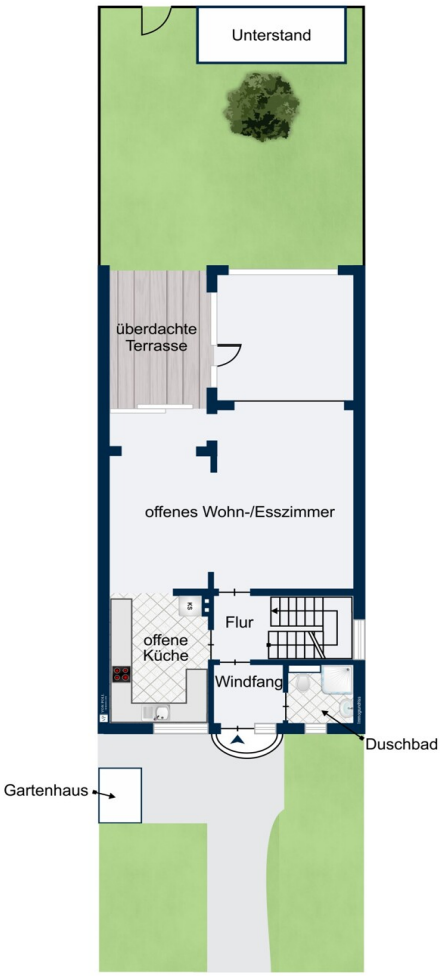
# Die Immobilie

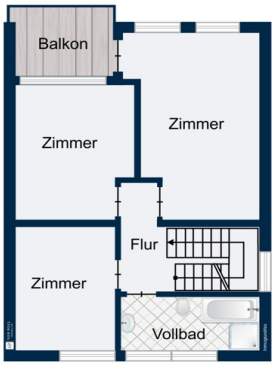
**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Grundrisse




Balkon
Zimmer
Zimmer
Flur
Zimmer
Vollbad

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: 25205040 - 29633 Munster**

# Ein erster Eindruck

360-Grad-Tour unter: https://von-poll.com/tour/heidekreis/F8QF

Dieses großzügige Mittelreihenhaus aus dem Jahr 1969 überzeugt durch seine solide Massivbauweise, kontinuierliche Pflege und die gelungene Verbindung aus familienfreundlicher Funktionalität und moderner Wohnqualität. Auf rund 171,90 m² Wohnfläche bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.
Das ca. 350 m² große Grundstück lädt mit Garten, überdachter Terrasse, Brunnen sowie vorbereiteter Fläche für ein Bodentrampolin oder einen Pool zum Entspannen und Genießen ein. Eine Garage, ein Metallgartenhaus, ein großer Holz- und Fahrradunterstand sowie ein Vollkeller mit separatem Außenzugang sorgen für zusätzlichen Komfort.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und teils modernisiert. Sie präsentiert sich heute in einem gepflegten, zeitgemäßen Zustand. Lediglich leichte Renovierungen sind einzuplanen.

Das großzügige Wohn-, Ess- und Küchenensemble mit ca. 69,89 m² bildet das Herzstück dieses Hauses. Durch den im Jahr 2000 angebauten, beheizten Wintergartenbereich mit seinen bodentiefen Fenstern gelangt viel Tageslicht ins Erdgeschoss und schafft eine helle, freundliche Atmosphäre. Der offene Grundriss wird durch modernen Vinylboden sowie einen Kaminofen ergänzt, der dank eines integrierten Luftsystems auch das Obergeschoss effizient mit Wärme versorgt. Ebenfalls im Jahr 2022 wurde ein stilvolles Duschbad erneuert, das mit zeitgemäßer Ausstattung und ansprechendem Design überzeugt.

Im Obergeschoss befinden sich auf ca. 55,79 m² drei gut geschnittene Schlafzimmer und ein helles Vollbad. Ein Zimmer verfügt über direkten Balkonzugang.

Ein Highlight stellt das vollständig ausgebaute Dachgeschoss mit ca. 46,22 m² dar. Neben einem kleinen, begehbaren Kleiderschrank bietet dieser Bereich zusätzlichen Wohnkomfort. Vier Veluxfenster und integrierte Spots sorgen hier für Helligkeit und ein besonderes Raumgefühl.

Der Vollkeller mit separatem Außenzugang umfasst vier Räume auf ca. 64,72 m². Einer davon ist beheizbar und eignet sich ideal als Arbeits- oder Hobbyraum. Die weiteren bieten reichlich Platz für Vorräte, Werkstatt oder Abstellmöglichkeiten. Darüber hinaus

gibt es einen Heizungsraum sowie einen praktischen Waschraum.

Die Ausstattung und Bausubstanz der Immobilie überzeugen durch umfangreiche Modernisierungen in den vergangenen Jahren. So wurden im Jahr 2020 und 2022 sämtliche isolierverglasten Kunststofffenster (mit Ausnahme der Veluxfenster im Dachgeschoss), die Balkontür sowie die moderne Haustür erneuert. Im Obergeschoss sind alle Fenster zusätzlich mit manuellen Rollläden ausgestattet. Eine Durolan-Kunstharzfassadendämmung aus dem Jahr 2010 (Drei-Seiten-Dämmung) sorgt in Kombination mit den neuen Fenstern für ein angenehmes Wohnklima und dauerhaft niedrige Heizkosten. Die gesamte Heizungsanlage wurde bereits 2011 durch eine effiziente Gaszentralheizung samt neuer Leitungen auf den aktuellen Stand gebracht. Abgerundet wird das technische Konzept durch einen 2024 neu errichteten Sickerschacht, der zur nachhaltigen Grundstücksentwässerung und zum verantwortungsvollen Umgang mit Niederschlagswasser beiträgt.

Für Sicherheit sorgt eine moderne Alarmanlage, die über das Magenta SmartHome-System steuerbar ist. Kameraüberwachung, gesicherte Erdgeschossfenster und smarte Rauchmelder, die auch als akustische Signalgeber dienen, bieten ein hohes Maß an Schutz und Komfort.

Der Garten punktet mit überdachter Terrasse, eigenem Brunnen sowie einer vorbereiteten Fläche für Bodentrampolin oder Pool. Hier lassen sich Spiel, Spaß und Erholung ideal vereinen.

Dieses Haus eignet sich optimal für Familien oder Paare, die Wert auf modernisierten Wohnkomfort und funktionale Raumstrukturen legen.

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Ausstattung und Details

2000:
- Anbau beheizter Wintergarten
2000:
- Isolierverglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss
2010:
- Durolan Kunstharz-Wärmedämmschaum Fassade, alle drei Seiten
2011:
- Neue Gaszentralheizung & Gasleitungen
2022:
- Neue Küche
- Neues Duschbad im Erdgeschoss
- Neue Isolierverglaste Kunststofffenster mit Rollläden im Obergeschoss
- Neues isolierverglastes Kunststofffenster im Gäste-WC Erdgeschoss
- Neuer Vinylfußboden im Erdgeschoss
- Teilweiser Austausch der Elektro & Wasserleitungen in Küche und Gäste-WC
2024:
- Sickerschacht

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Alles zum Standort

Die Stadt Munster mit ca. 15.000 Einwohnern zählt zu den größten Garnisonsstandorten Deutschlands und bietet zugleich die Vorzüge einer lebens- und liebenswerten Kleinstadt inmitten der Lüneburger Heide. Etwa die Hälfte der Stadtfläche entfällt auf umliegende Truppenübungsplätze, die Munster bundesweit bekannt machen und wirtschaftlich prägen.

An der Immobilie sind folgende Internetverbindungen möglich:
* Telekom: Glasfaser liegt schon in der Straße. Der Glasfaserausbau wird zwischen 02.09.25 - 23.02.26 abgeschlossen sein.
MagentaZuhause L ist mit bis zu 100MBit/s im Download und bis zu max.
40 MBit/s max. Upload verfügbar.
*Vodafone: GigaZuhause CableMax 1000 ist mit bis zu 1000 Mbit/s im Download und bis zu 50 Mbit/s im Upload verfügbar.
*EWE: Glasfaser ist mit bis zu 1000MBit/s im Download und bis zu max.
200 MBit/s max. Upload verfügbar.

Bildung und Betreuung:
Munster bietet ein vollständiges Bildungsangebot: drei Grundschulen, eine Oberschule, ein Gymnasium sowie Haupt- und Realschule. Mehrere Kitas und Kindergärten (u. a. St. Stephanus, Unterm Regenbogen, Am Mühlenteich) gewährleisten Betreuung von Krippenplätzen bis Ganztagsangeboten. Ergänzend bestehen familienfreundliche Beratungsstellen.

Einkaufsmöglichkeiten:
Die Innenstadt deckt alle Bedürfnisse des täglichen Bedarfs ab: Supermärkte wie Edeka, Penny, Lidl, dazu Apotheken, Banken, Drogerien, Bäckereien, Fachgeschäfte, Boutiquen sowie Restaurants und Cafés. Ein Wochenmarkt bietet regelmäßig frische, regionale Produkte.

Gesundheitsversorgung:
Mehrere Allgemeinmediziner, Internisten, Frauenärzte sowie eine Augenärztin sind vor Ort. Apotheken, Physiotherapiepraxen und weitere Fachärzte ergänzen das Angebot. Für stationäre Versorgung stehen Kliniken in Soltau, Walsrode und Celle bereit.

Freizeitmöglichkeiten:
Die Stadt bietet Rad- und Wanderwege durch die Heide, Sportvereine, Fitnessstudios

sowie zahlreiche Spiel- und Sportplätze. Kulturelles Aushängeschild ist das Deutsche Panzermuseum, das Besucher aus dem ganzen Land anzieht.

Freizeitziele in der Region:

Heide Park Soltau – einer der größten Freizeitparks Deutschlands.

Weltvogelpark Walsrode – weltgrößter Vogelpark mit einzigartiger Artenvielfalt.

Wildpark Lüneburger Heide in Nindorf und weitere Tierparks.

Bispingen: Snow Dome (ganzjähriges Skivergnügen), Kartbahn, das „Verrückte Haus“ und die Mario-Kart-Battle-Bahn.

Die Region vereint Naturerlebnisse, kulturelle Angebote und Freizeitparks – ideal für Familien, Paare, Senioren oder sportlich Aktive.

Verkehrsanbindung:
Straße: Über die B71, B209 und die nahegelegene A7 sehr gute Anbindung.

Bahn: Bahnhof Munster (Örtze) an der Strecke Bremen–Uelzen mit Anschlüssen Richtung Hamburg und Hannover.

Bus: Regionale Linien verbinden Munster mit Soltau, Celle und Uelzen.

Flughäfen: Hamburg, Bremen und Hannover sind jeweils in etwa einer Stunde erreichbar.

**Objektnummer: 25205040 - 29633 Munster**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 171.41 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25205040 - 29633 Munster**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen
Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0
E-Mail: heidekreis@von-poll.com

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com