

Jühnde

# Einfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26255007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1.003 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde**

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

Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Auf einen Blick

Objektnummer	26255007
Wohnfläche	ca. 190 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	595.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 313 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	KWK_Regenerativ	Endenergiebedarf	142.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	01.04.2036	Energie-Effizienzklasse	E
		Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

## Die Immobilie



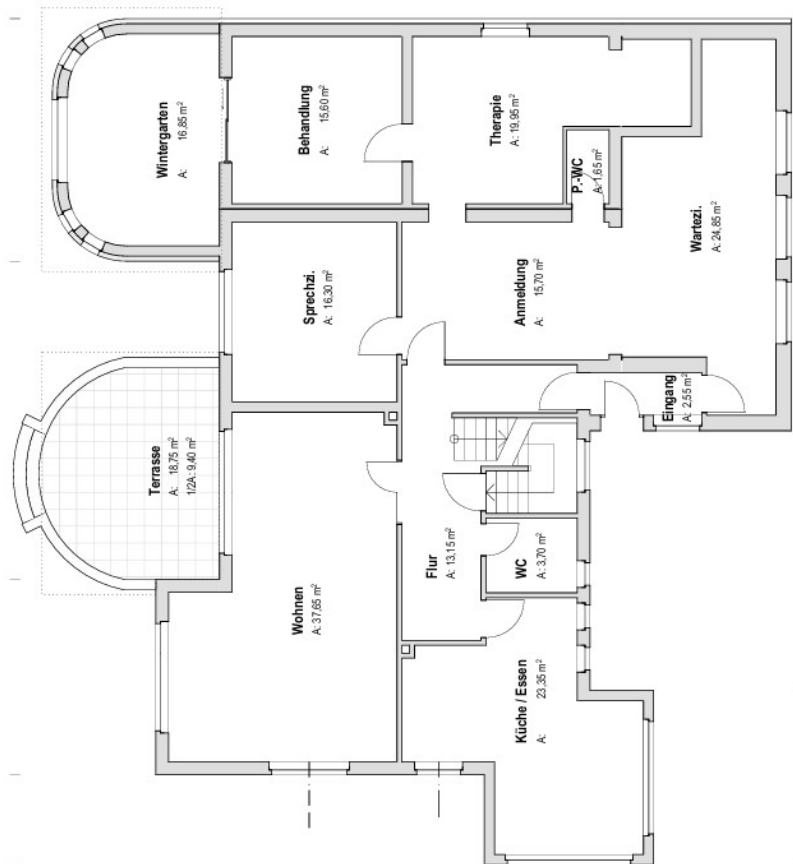
Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

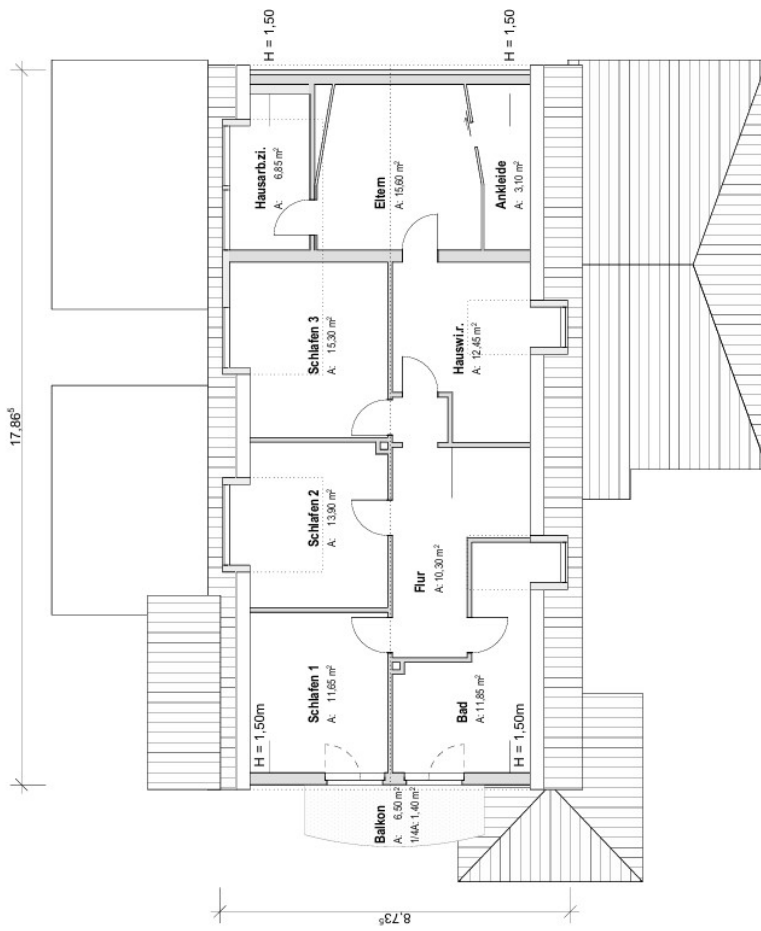
## Die Immobilie

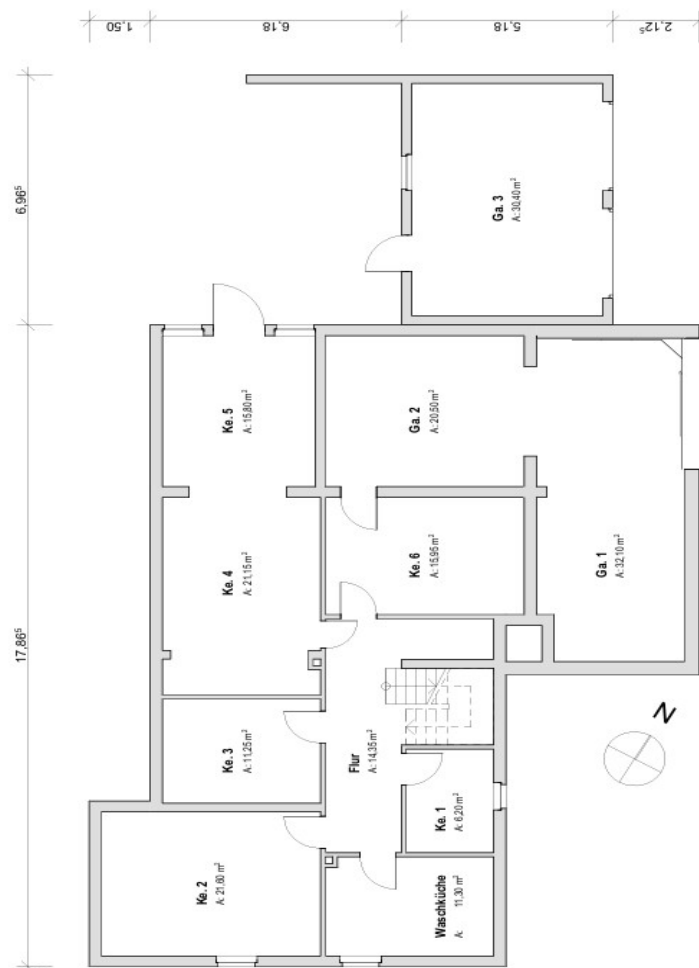


Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde

# Grundrisse







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: 26255007 - 37127 Jühnde**

## **Ein erster Eindruck**

Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus mit angrenzender Arztpraxis befindet sich in traumhafter Feldrandlage von Jühnde und vereint ruhiges Wohnen mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Die idyllische Lage am Ortsrand bietet einen unverbaubaren Blick ins Grüne und schafft eine besondere Lebensqualität, ideal für Naturliebhaber und Ruhesuchende.

Das Haus präsentiert sich in einem guten, gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen ohne unmittelbaren Sanierungsdruck. Großzügige Raumstrukturen und eine durchdachte Aufteilung ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Ein besonderes Highlight ist die angeschlossene Arztpraxis, die sich bei Bedarf problemlos in zusätzlichen Wohnraum umnutzen lässt. Somit eignet sich die Immobilie sowohl für Mehrgenerationenwohnen als auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Objekt ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum sowie zusätzliche Nutzflächen. Zudem stehen insgesamt drei Garagen mit Stellfläche für bis zu vier Fahrzeuge zur Verfügung.

Der liebevoll angelegte, nicht einsehbare und vollständig abgeschlossene Garten präsentiert sich als wahre Gartenoase und lädt zum Verweilen ein. Der vorhandene Pool sorgt dabei für ein besonderes Freizeitplus und macht entspannte Sommertage im eigenen Zuhause perfekt.

Ergänzt wird das Angebot durch zwei Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von ca. 12.000 Litern sowie eine installierte Alarmanlage, die zusätzlichen Komfort und Sicherheit bieten.

Diese Immobilie überzeugt durch ihre besondere Lage, ihr Potenzial und die gelungene Kombination aus Wohnen, Arbeiten und Erholen.

**Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde**

## **Alles zum Standort**

Jühnde ist eine kleine Ortschaft im Landkreis Göttingen in Niedersachsen und gehört zur Samtgemeinde Dransfeld. Das Dorf ist vor allem als erstes Bioenergiedorf Deutschlands bekannt und verfügt über eine gewachsene, ruhige Wohnstruktur. Darüber hinaus zeichnet sich Jühnde durch ein reges Vereinsleben aus, das zur hohen Lebensqualität und zur starken Dorfgemeinschaft beiträgt.

Die Umgebung ist ländlich geprägt und bietet vor allem eines: viel Ruhe und Abstand zum städtischen Trubel. Gleichzeitig sind wichtige Einrichtungen gut erreichbar. Ein Kindergarten befindet sich direkt im Ort, während die Grundschule im nahegelegenen Scheden (ca. 6 km) angesiedelt ist.

Die Universitätsstadt Göttingen ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und übernimmt die Funktion eines regionalen Zentrums. Dort finden sich sämtliche Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, medizinische Einrichtungen sowie ein breites Angebot an Kultur und Freizeit. Weitere Versorgungsmöglichkeiten bestehen in Dransfeld (ca. 8 km) und Hann. Münden (ca. 15 km).

Das direkte Umfeld von Jühnde ist durch landwirtschaftliche Flächen, kleinere Waldgebiete und offene Landschaft geprägt. Dadurch ergeben sich vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten im Freien wie Spaziergänge, Radfahren oder Joggen. Die Wohnlagen am Ortsrand bieten dabei einen freien Blick in die Umgebung.

Verkehrstechnisch besteht eine gute Anbindung über die umliegenden Landstraßen in Richtung Göttingen und Dransfeld. Zudem sind die Autobahnen A7 und A38 in kurzer Zeit erreichbar, wodurch auch überregionale Ziele gut angebunden sind. So ist beispielsweise Kassel in etwa 30 km Entfernung bequem erreichbar. Ergänzt wird die Infrastruktur durch eine direkte Busverbindung nach Göttingen und Hann. Münden, was den Standort auch für Pendler besonders attraktiv macht.

**Objektnummer: 26255007 - 37127 Jühnde**

## Weitere Informationen

**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: 26255007 - 37127 Jühnde**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Christian Merz**

---

**Theaterstraße 22, 37073 Göttingen**

**Tel.: +49 551 - 49 97 471 0**

**E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**