

Munster

Open-plan living, modern ambience, many modernized features & plenty of space for the whole family

*Property ID: 25205040*

360°-Rundgang



VON POLL  
IMMOBILIEN

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

PURCHASE PRICE: 259.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 179,17 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 350 m<sup>2</sup>

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## At a glance

Property ID	25205040	Purchase Price	259.000 EUR
Living Space	ca. 179,17 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Construction method	Solid
Rooms	5	Usable Space	ca. 53 m <sup>2</sup>
Bedrooms	4	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Balcony
Bathrooms	2		
Year of construction	1969		
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	171.41 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	15.09.2035	Energy efficiency class	F
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1969

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



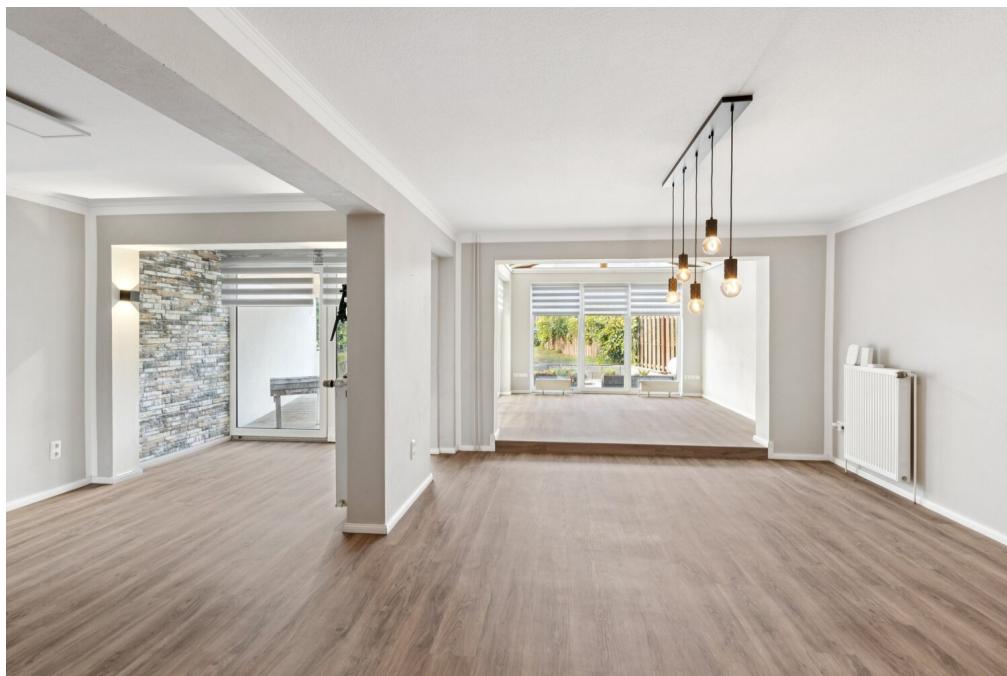
Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



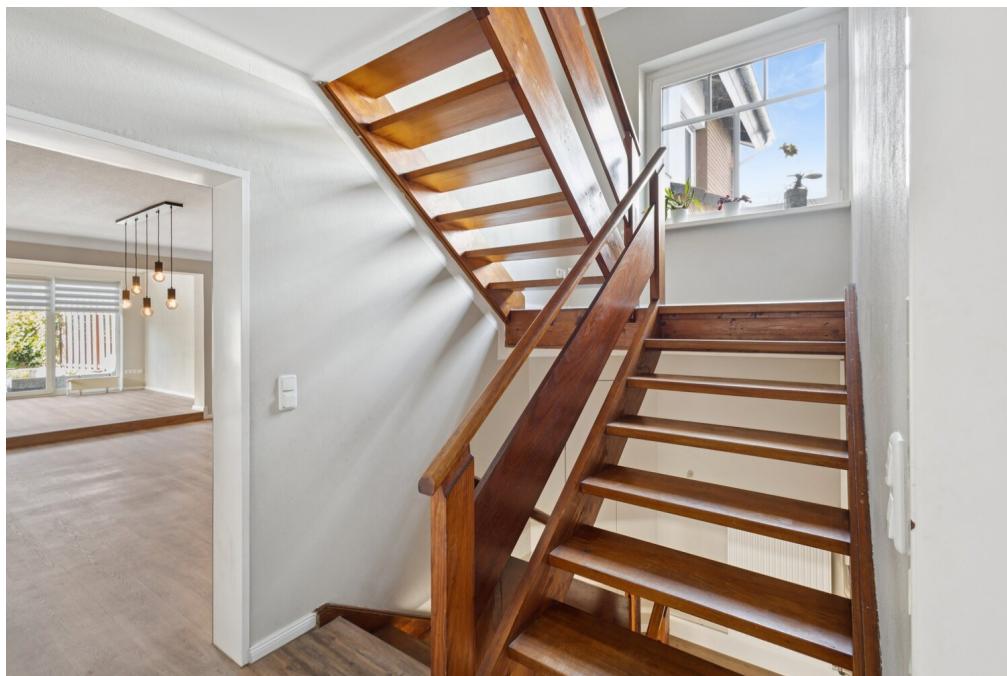
Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## The property



### Immobilie gefunden, *Finanzierung gelöst.*

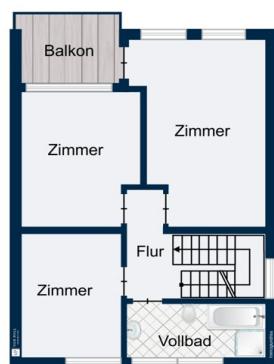
Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## A first impression

360-degree tour available at: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/F8QF> This spacious terraced house, built in 1969, impresses with its solid construction, continuous maintenance, and successful combination of family-friendly functionality and modern living comfort. Offering approximately 171.90 m<sup>2</sup> of living space, the property provides versatile living options. The roughly 350 m<sup>2</sup> plot, with its garden, covered terrace, fountain, and prepared area for an in-ground trampoline or pool, invites relaxation and enjoyment. A garage, a metal garden shed, a large woodshed and bicycle storage area, and a full basement with separate external access provide additional convenience. The property has been continuously maintained and partially modernized. Today, it presents itself in a well-kept, contemporary condition. Only minor renovations are anticipated. The generous open-plan living, dining, and kitchen area, spanning approximately 69.89 m<sup>2</sup>, forms the heart of this home. The heated conservatory, added in 2000, with its floor-to-ceiling windows, floods the ground floor with natural light, creating a bright and welcoming atmosphere. The open floor plan is complemented by modern vinyl flooring and a wood-burning stove, which, thanks to an integrated air system, also efficiently heats the upper floor. A stylish shower room, renovated in 2022, boasts contemporary fixtures and an attractive design. The upper floor comprises approximately 55.79 m<sup>2</sup> and features three well-proportioned bedrooms and a bright full bathroom. One bedroom has direct access to a balcony. A highlight is the fully finished attic, measuring approximately 46.22 m<sup>2</sup>. In addition to a small walk-in closet, this area offers extra living space. Four Velux windows and integrated spotlights ensure brightness and a unique sense of space. The full basement, with a separate external entrance, includes four rooms totaling approximately 64.72 m<sup>2</sup>. One of these rooms is heated and ideally suited as a study or hobby room. The additional rooms offer ample space for supplies, a workshop, or storage. Furthermore, there is a boiler room and a practical laundry room. The property's features and structure are impressive, thanks to extensive modernizations carried out in recent years. In 2020 and 2022, all double-glazed PVC windows (with the exception of the Velux windows in the attic), the balcony door, and the modern front door were replaced. All windows on the upper floor are also equipped with manual roller shutters. Durolan resin facade insulation from 2010 (three-sided insulation), in combination with the new windows, ensures a comfortable living environment and consistently low heating costs. The entire heating system was upgraded in 2011 with an efficient gas central heating system and new pipework. The technical concept is rounded out by a soakaway pit, newly constructed in 2024, which contributes to sustainable drainage of the property and the responsible management of rainwater. Security is ensured by a modern alarm system, controllable via the Magenta SmartHome system. Camera surveillance, secured ground-floor

windows, and smart smoke detectors that also function as audible alarms offer a high level of protection and convenience. The garden boasts a covered terrace, a private well, and a prepared area for an in-ground trampoline or pool. Here, play, fun, and relaxation can be perfectly combined. This house is ideally suited for families or couples who value modern living comfort and functional room layouts.

Property ID: 25205040 - 29633 Munster

## Details of amenities

2000:

- Anbau beheizter Wintergarten

2000:

- Isolierverglaste Kunststofffenster im Erdgeschoss

2010:

- Durolan Kunstharsz-Wärmedämmsschaum 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

**Property ID: 25205040 - 29633 Munster**

## All about the location

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.

**Property ID: 25205040 - 29633 Munster**

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 15.9.2035.

Endenergiebedarf beträgt 171.41 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25205040 - 29633 Munster**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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