

Jühnde

Einfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Property ID: 26255007

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 595.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 190 m² • ROOMS: 10 • LAND AREA: 1.003 m²

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

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

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

At a glance

Property ID	26255007	Purchase Price	595.000 EUR
Living Space	ca. 190 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	10		
Bedrooms	4		
Bathrooms	3	Modernisation / Refurbishment	2017
Year of construction	1963	Condition of property	Well-maintained
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 3 x Garage	Construction method	Solid
		Usable Space	ca. 313 m ²
		Equipment	Terrace, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

Energy Data

Type of heating	District heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Renewable CHP	Final Energy Demand	142.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	01.04.2036	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1963

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

The property



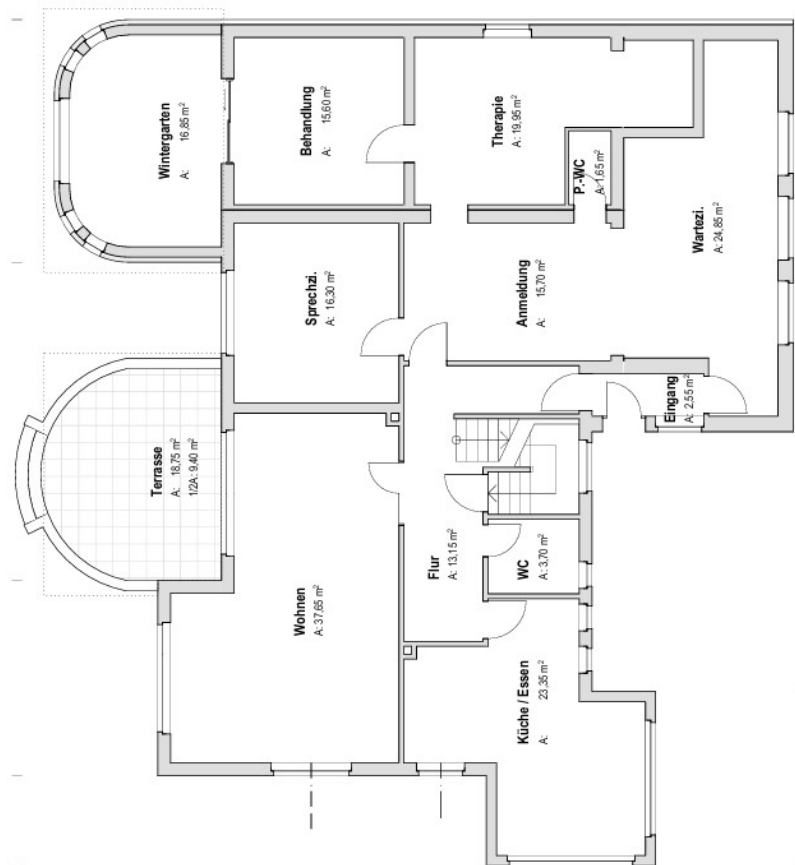
Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

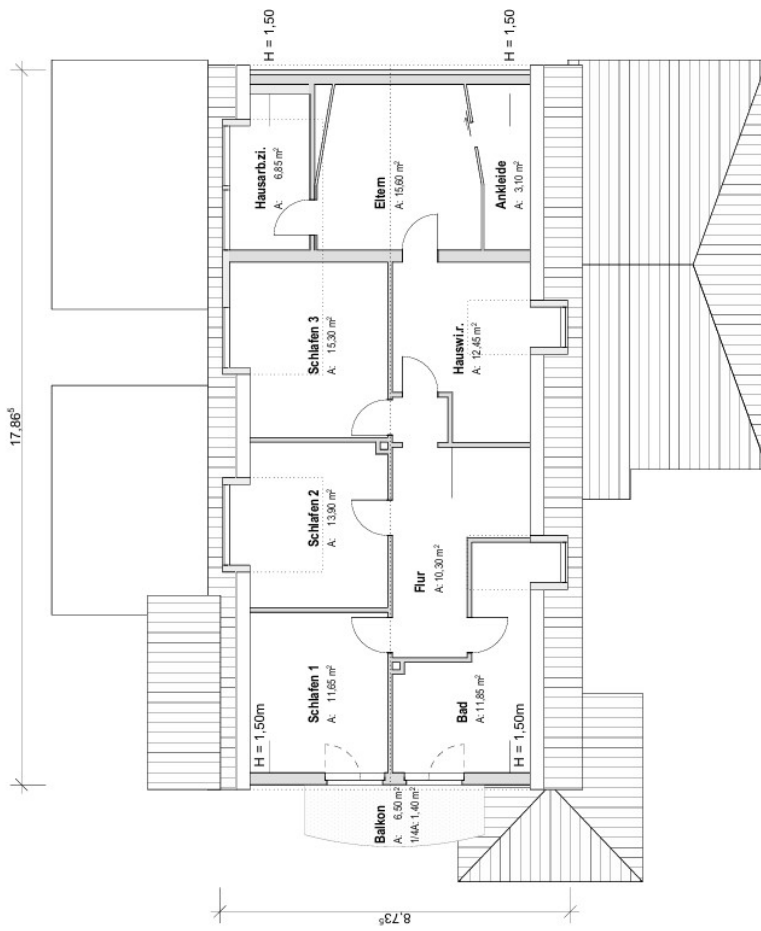
The property

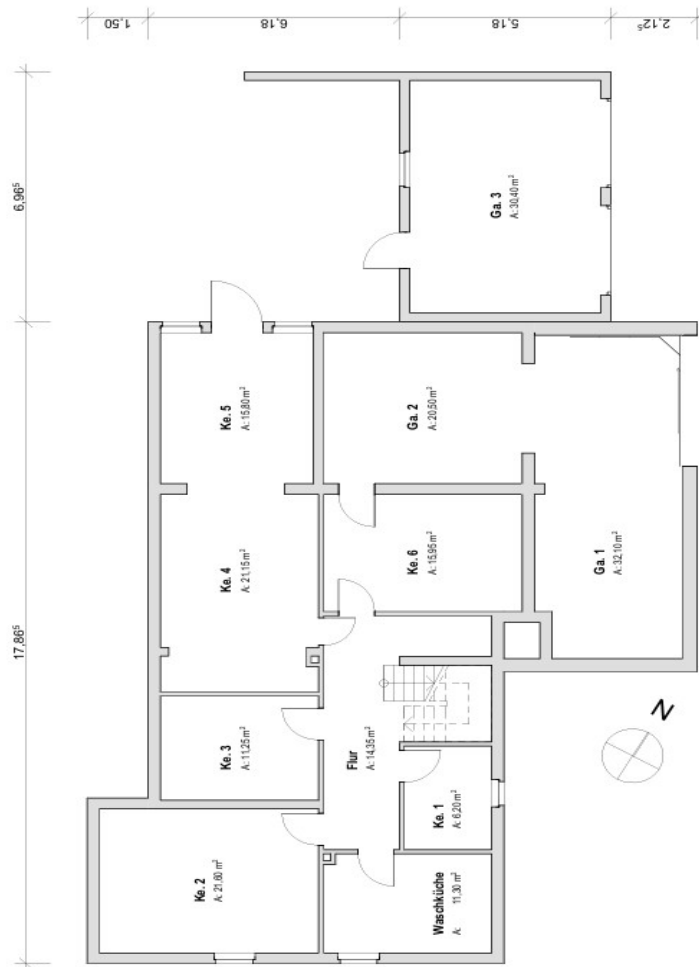


Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

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: 26255007 - 37127 Jühnde

A first impression

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.

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

All about the location

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.

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

Other information

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.

Property ID: 26255007 - 37127 Jühnde

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

E-Mail: goettingen@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com