

Hannoversch Münden

Charmantes Einfamilienhaus mit modernisiertem Dach und Heizung – Wohnen mit Stil und Substanz

Property ID: 25255006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 7 • LAND AREA: 1.016 m²

Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

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

Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

At a glance

Property ID	25255006
Living Space	ca. 135 m²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	7
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	1958
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	349.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 45 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	393.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	27.03.2034	Energy efficiency class	H
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1958

Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

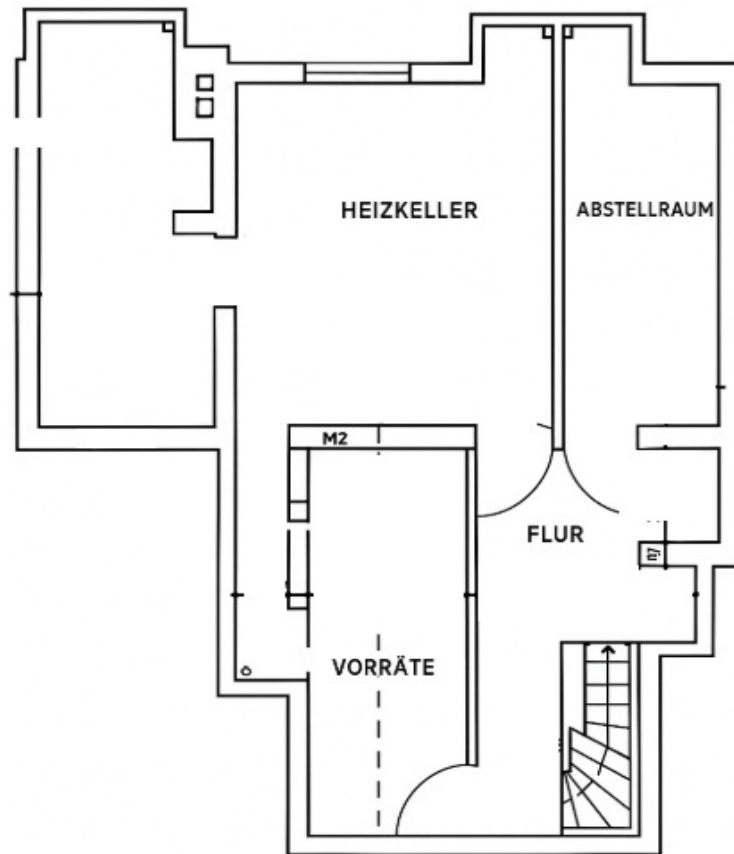
The property



Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

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: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

A first impression

Dieses gepflegte Einfamilienhaus im Bungalowstil besticht durch seinen zeitlosen Charakter und wichtige Modernisierungen, die bereits vorgenommen wurden. Erbaut 1958, erweitert 1980, präsentiert es sich mit solider Bausubstanz, klaren Linien, durchdachtem Grundriss und großzügigem Garten.

Besonders hervorzuheben sind die bereits erfolgten Sanierungen:

Das Dach wurde im Jahr 2022 vollständig erneuert und sorgt damit für eine langfristige Werterhaltung und energetische Effizienz. Auch die Heizungsanlage wurde im Jahr 2016 modernisiert und entspricht somit den heutigen Anforderungen an Komfort und Energieverbrauch.

Das Haus bietet viel Potenzial für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten, ob für Familien, Paare oder Ruhesuchende, die sich den Traum vom eigenen Zuhause erfüllen möchten. Die ruhige Wohnlage und das naturnahe Umfeld runden dieses attraktive Angebot ab.

Ein ideales Objekt für alle, die ein gepflegtes Eigenheim mit bereits erledigten, kostenintensiven Sanierungen suchen, und bereit sind, dem Haus mit etwas Feinschliff eine persönliche Note zu verleihen.

Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

All about the location

Hann. Münden, idyllisch im südlichen Niedersachsen gelegen, zählt zu den schönsten Fachwerkstädten Deutschlands. Die historische Altstadt mit über 700 liebevoll restaurierten Fachwerkhäusern, kleinen Gassen und einer lebendigen Gastronomie lädt zum Verweilen ein und verleiht der Stadt ihren ganz besonderen Charme.

Die Stadt bietet eine hervorragende Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen, Ärzten, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten, alles in kurzer Entfernung erreichbar. Auch Naturliebhaber kommen voll auf ihre Kosten:

Umgeben von ausgedehnten Wäldern, dem Weserbergland und drei Flüssen (Werra, Fulda und Weser) bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten für Spaziergänge, Radtouren und Wassersport.

Verkehrstechnisch ist Hann. Münden gut angebunden: Die Autobahnen A7 und A38 sowie der Bahnhof sorgen für schnelle Verbindungen nach Kassel, Göttingen oder in die weitere Region. Dadurch ist die Stadt besonders attraktiv für Berufspendler, die das ruhige Wohnen im Grünen mit der Nähe zu urbanen Zentren verbinden möchten.

Property ID: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 27.3.2034.
Endenergiebedarf beträgt 393.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

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