

Munster

Espace de vie ouvert, ambiance moderne,
nombreux équipements modernes et beaucoup
d'espace pour toute la famille

CODE DU BIEN: 25205040

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PRIX D'ACHAT: 259.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 179,17 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 350 m²

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25205040
Surface habitable	ca. 179,17 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1969
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	259.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 53 m ²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Balcon

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétique valable jusqu'au	15.09.2035
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	171.41 kWh/m²a
Classement énergétique	F
Année de construction selon le certificat énergétique	1969

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



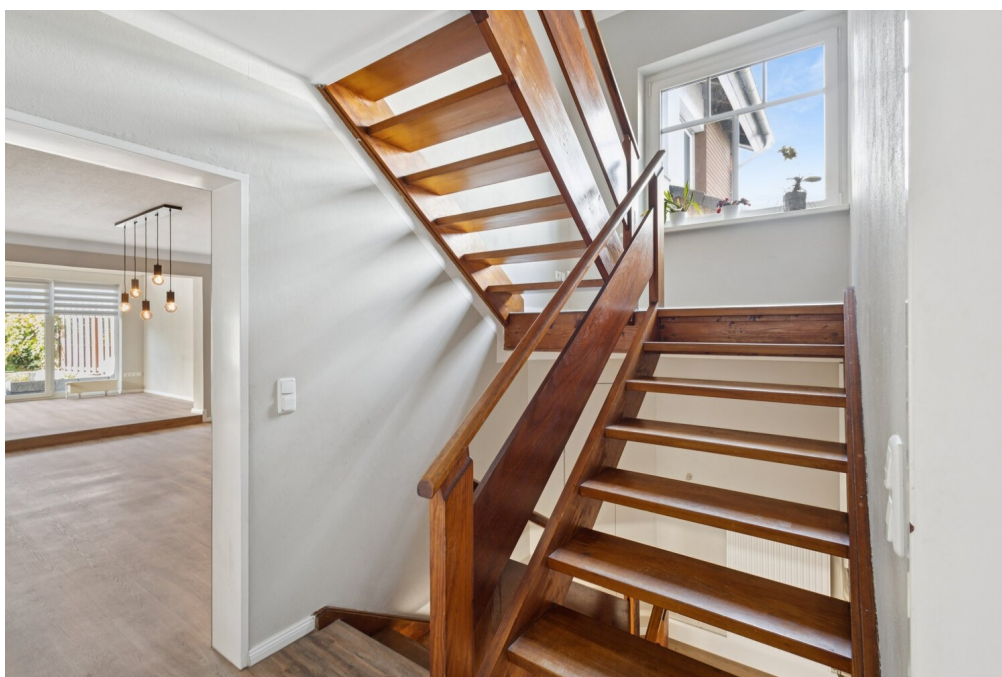
CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

La propriété



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

www.von-poll.com/finanzieren



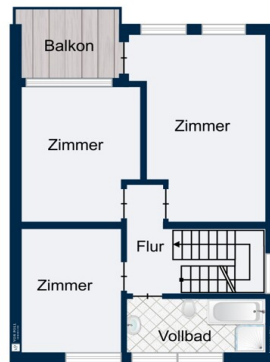
Finanzierung
berechnen



CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Plans d'étage







Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Une première impression

Visite virtuelle à 360° disponible sur : <https://von-poll.com/tour/heidekreis/F8QF>. Cette spacieuse maison mitoyenne, construite en 1969, séduit par sa construction solide, son entretien irréprochable et son harmonieux mélange de fonctionnalité familiale et de confort moderne. Offrant environ 171,90 m² de surface habitable, la propriété propose de nombreuses possibilités d'aménagement. Le terrain d'environ 350 m², avec son jardin, sa terrasse couverte, sa fontaine et son emplacement aménagé pour un trampoline enterré ou une piscine, invite à la détente et au bien-être. Un garage, un abri de jardin métallique, un grand bûcher, un local à vélos et un sous-sol complet avec accès extérieur indépendant complètent les prestations. La propriété a été entretenue avec soin et partiellement modernisée. Aujourd'hui, elle se présente dans un état contemporain et impeccable. Seules quelques rénovations mineures sont à prévoir. Le vaste espace de vie ouvert, comprenant salon, salle à manger et cuisine, d'une superficie d'environ 69,89 m², constitue le cœur de la maison. La véranda chauffée, ajoutée en 2000, avec ses baies vitrées, inonde le rez-de-chaussée de lumière naturelle, créant une atmosphère lumineuse et accueillante. L'espace de vie ouvert est agrémenté d'un sol en vinyle moderne et d'un poêle à bois qui, grâce à un système de ventilation intégré, chauffe efficacement l'étage. Une élégante salle de douche, rénovée en 2022, arbore des équipements contemporains et un design attrayant. L'étage, d'une superficie d'environ 55,79 m², comprend trois chambres de belles dimensions et une salle de bain lumineuse. L'une des chambres donne directement sur un balcon. Le grenier entièrement aménagé, d'une superficie d'environ 46,22 m², constitue un atout majeur. Outre un petit dressing, cet espace offre une surface habitable supplémentaire. Quatre fenêtres de toit Velux et des spots intégrés assurent une luminosité optimale et une sensation d'espace unique. Le sous-sol complet, avec une entrée indépendante, comprend quatre pièces totalisant environ 64,72 m². L'une de ces pièces est chauffée et se prête parfaitement à l'aménagement d'un bureau ou d'une salle de loisirs. Les pièces supplémentaires offrent un espace généreux pour le stockage, un atelier ou des rangements. On y trouve également une chaufferie et une buanderie fonctionnelle. Les caractéristiques et la structure de la propriété sont impressionnantes, grâce aux importantes rénovations effectuées ces dernières années. En 2020 et 2022, toutes les fenêtres à double vitrage en PVC (à l'exception des fenêtres de toit Velux dans les combles), la porte-fenêtre du balcon et la porte d'entrée moderne ont été remplacées. Toutes les fenêtres de l'étage sont également équipées de volets roulants manuels. L'isolation de façade en résine Durolan, réalisée en 2010 (isolation sur trois faces), associée aux nouvelles fenêtres, garantit un confort optimal et des coûts de chauffage constamment bas. L'ensemble du système de chauffage a été modernisé en 2011 avec un système de chauffage central au

gaz performant et une nouvelle tuyauterie. Le dispositif technique est complété par un puisard, construit en 2024, qui contribue au drainage durable de la propriété et à la gestion responsable des eaux pluviales. La sécurité est assurée par un système d'alarme moderne, contrôlable via le système Magenta SmartHome. La vidéosurveillance, les fenêtres sécurisées du rez-de-chaussée et les détecteurs de fumée intelligents faisant également office d'alarmes sonores offrent un haut niveau de sécurité et de confort. Le jardin comprend une terrasse couverte, un puits privé et un espace aménagé pour un trampoline enterré ou une piscine. Ici, jeux, divertissement et détente se conjuguent harmonieusement. Cette maison est idéale pour les familles ou les couples qui apprécient le confort moderne et des agencements fonctionnels.

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Plus d'informations

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 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.

CODE DU BIEN: 25205040 - 29633 Munster

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com