

Jühnde

# Einfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

**CODE DU BIEN: 26255007**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 190 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.003 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

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

**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26255007	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 190 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10	Modernisation / Rénovation	2017
Chambres à coucher	4	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	3	Technique de construction	massif
Année de construction	1963	Surface de plancher	ca. 313 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x surface libre, 3 x Garage	Aménagement	Terrasse, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage à distance	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Cogénération renouvelable	Consommation d'énergie	142.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	01.04.2036	Classement énergétique	E
		Année de construction selon le certificat énergétique	1963

CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## La propriété



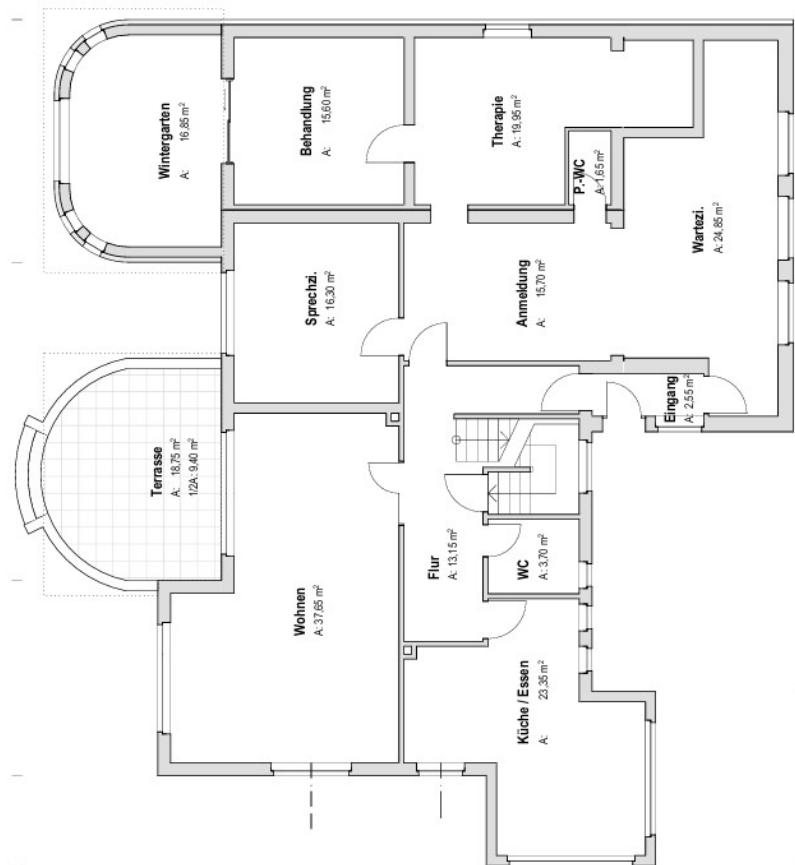
CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

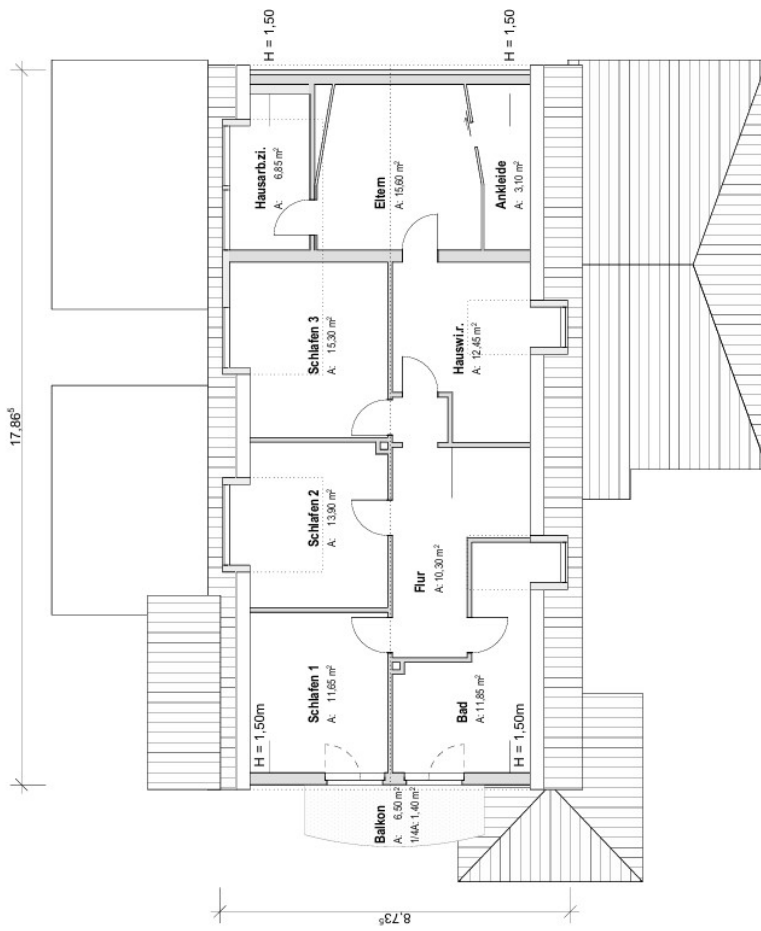
## La propriété

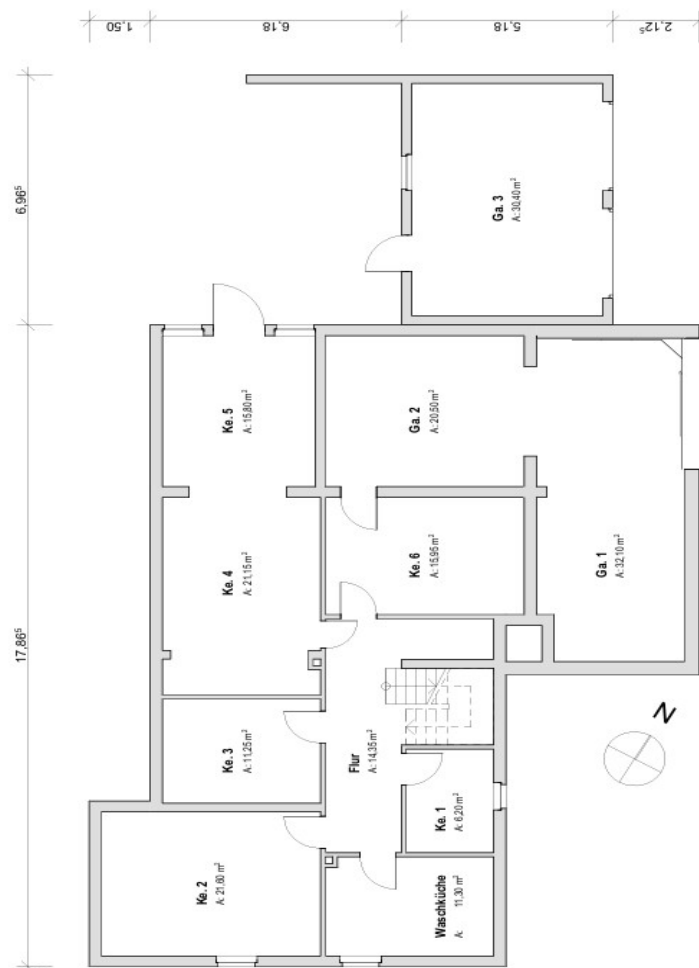


CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde

## 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: 26255007 - 37127 Jühnde**

## Une première 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.

**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

## Plus d'informations

**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.

**CODE DU BIEN: 26255007 - 37127 Jühnde**

## Contact

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

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

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

---

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