

Munster

Nyitott teru nappali, modern hangulat, számos modernizált funkció és rengeteg hely az egész család számára

VP azonosító: 25205040

360°-Rundgang



www.von-poll.com

VÉTELÁR: 259.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 179,17 m² • SZOBÁK: 5 • FÖLDTERÜLET: 350 m²

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Áttekintés

VP azonosító	25205040
Hasznos lakótér	ca. 179,17 m ²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	5
Hálósobák	4
Fürdoszobák	2
Építés éve	1969
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs

Vételár	259.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 53 m ²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Erkély

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	15.09.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	171.41 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



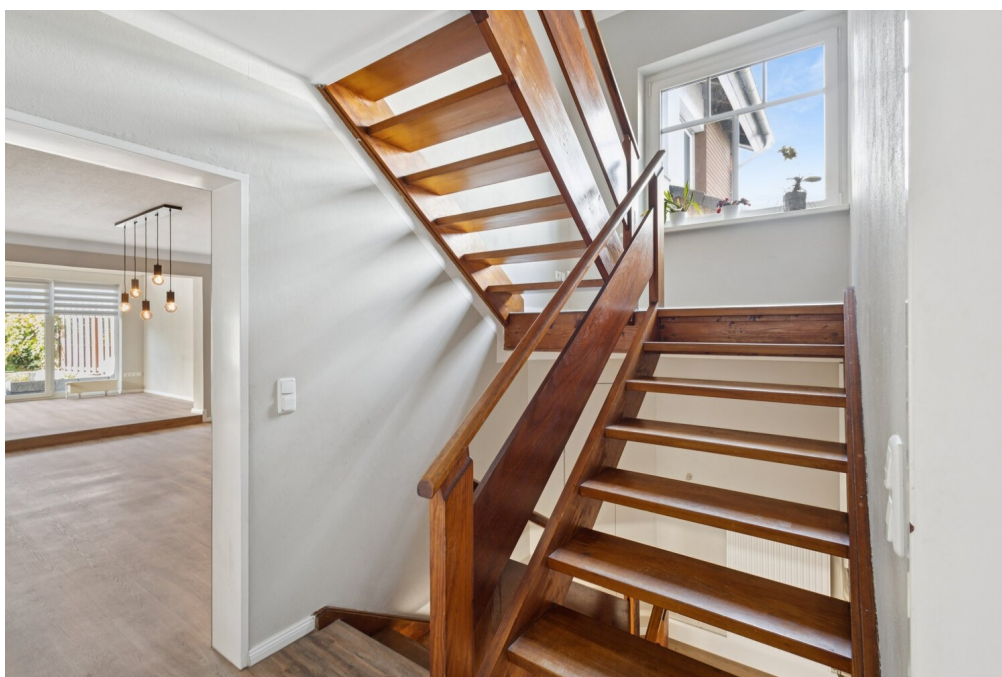
VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az ingatlan



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

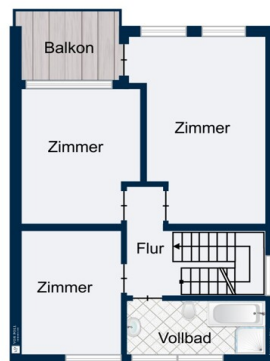
www.von-poll.com/finanzieren



VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Alaprajzok







Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Az első benyomás

360 fokos túra elérhető a következő címen: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/F8QF> Ez a tágas, 1969-ben épült sorház masszív szerkezetével, folyamatos karbantartásával, valamint a családbarát funkcionalitás és a modern lakhatási kényelem sikeres kombinációjával nyugodt le. A körülbelül 171,90 m² lakóterülettel rendelkező ingatlan sokoldalú lakhatási lehetőségeket kínál. A nagyjából 350 m²-es telek kerttel, fedett terasszal, szökőkúttal és elokészített trambulinn vagy medence számára kialakított területtel pihenésre és élvezetre csábít. A garázs, a fém kerti fészer, a nagy fatároló és kerékpártároló, valamint a külön külső bejárattal rendelkező teljes pince további kényelmet biztosít. Az ingatlant folyamatosan karbantartották és részben modernizálták. Ma gondozott, modern állapotban van. Csak kisebb felújítások várhatók. A körülbelül 69,89 m²-es, tágas, nyitott területe nappali, étkező és konyha alkotja az otthon szívéét. A 2000-ben épült futó télikert padlótól mennyezetig érő ablakaival természetes fénnel árasztja el a földszintet, világos és barátságos légkört teremtve. A nyitott alaprajzot modern vinil padló és fatüzelésű kályha egészíti ki, amely az integrált légrendszernek köszönhetően hatékonyan fűti az emeletet is. A 2022-ben felújított stílusos zuhanyzó modern berendezési tárgyakkal és vonzó dizájnnal büszkélkedhet. Az emelet körülbelül 55,79 m²-es, és három arányos hálószobával és egy világos, teljes fürdőszobával rendelkezik. Az egyik hálószobából közvetlen erkélykapcsolat nyílik. Kiemelkedő a teljesen befejezett, körülbelül 46,22 m²-es padlás. Egy kis gardrób mellett ez a terület extra lakóteret kínál. Négy Velux ablak és beépített spotlámpák biztosítják a világosságot és az egyedi térérzetet. A különálló külső bejárattal rendelkező teljes alagsor négy szobát foglal magában, összesen körülbelül 64,72 m²-es alapterülettel. Az egyik ilyen szoba futó, és ideális tanuló- vagy hobbiszobaként. A további szobák bőséges helyet kínálnak kényelmes, ruházati vagy tároló számára. Továbbá található egy kazánház és egy praktikus mosókonyha is. Az ingatlan jellemzői és szerkezete lenyűgöző, köszönhetően az elmúlt években végrehajtott átfogó modernizációknak. 2020-ban és 2022-ben az összes dupla üvegezésű PVC ablakot (a padlásban található Velux ablakok kivételével), az erkélyajtót és a modern bejárati ajtót kicserélték. Az emeleten található összes ablak manuális redonyokkal van felszerelve. A 2010-es Durolan gyanta homlokzati szigetelés (háromoldali szigetelés) az új ablakokkal kombinálva kényelmes lakókörnyezetet és folyamatosan alacsony fűtési költségeket biztosít. A teljes fűtési rendszert 2011-ben korszerűsítették egy hatékony gáz központi fűtési rendszerrel és új csatlakozásokkal. A műszaki koncepciót egy 2024-ben újonnan épített vízvezeték akna teszi teljessé, amely hozzájárul az ingatlan fenntartható vízvezetékéhez és a csapadékvíz felelősségteljes kezeléséhez. A biztonságot egy modern riasztórendszer biztosítja, amely a Magenta SmartHome rendszeren keresztül vezérelhető. A kamerás megfigyelés, a biztonságos

földszinti ablakok és az intelligens füstérzékelők, amelyek hangjelzőként is működnek, magas szintű védelmet és kényelmet biztosítanak. A kertben fedett terasz, privát kút, valamint egy földbe süllyesztett trambulin vagy medence számára elokészített terület található. Itt a játék, a szórakozás és a pihenés tökéletesen ötvözhető. Ez a ház ideális családok vagy párok számára, akik értékelik a modern lakhatási kényelmet és a funkcionális helyiségelrendezést.

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Részletes felszereltség

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

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Minden a helyszínról

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.

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25205040 - 29633 Munster

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com