

Munster

Soggiorno open space, ambiente moderno,
numeroso caratteristiche modernizzate e tanto
spazio per tutta la famiglia

Codice oggetto: 25205040

360°-Rundgang



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 259.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 179,17 m² • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 350 m²

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25205040
Superficie netta	ca. 179,17 m ²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	5
Camere da letto	4
Bagni	2
Anno di costruzione	1969
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	259.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 53 m ²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	171.41 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	15.09.2035	Classe di efficienza energetica	F
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1969

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



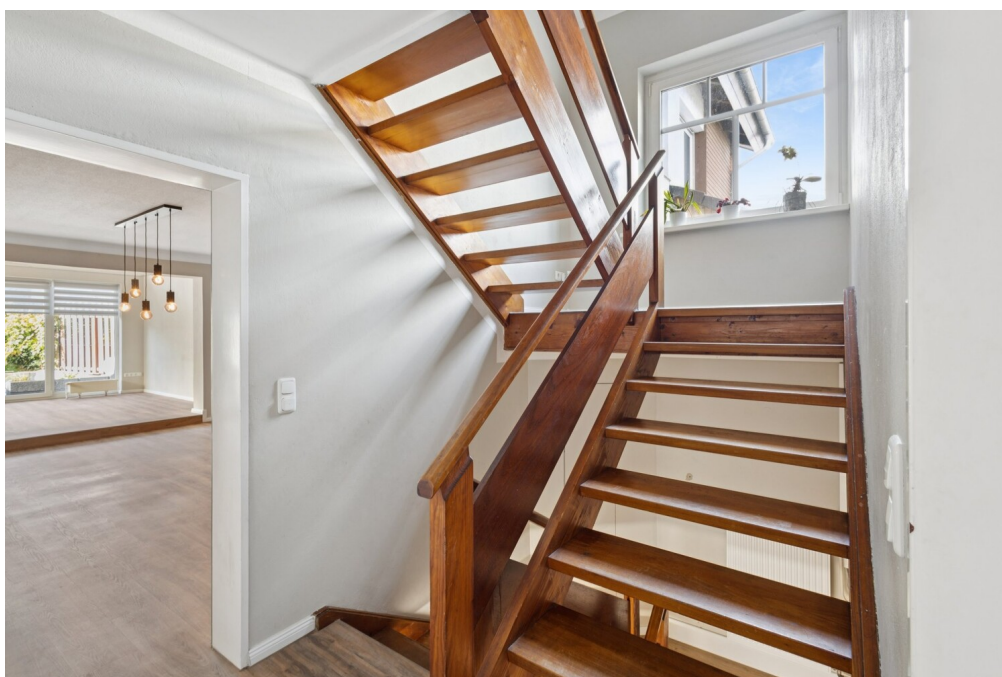
Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

La proprietà



Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget
berechnen und die passende
Finanzierungslösung ermitteln.

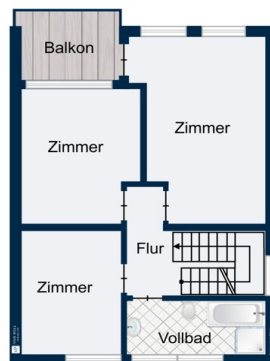
www.von-poll.com/finanzieren



Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Planimetrie







Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Una prima impressione

Tour a 360 gradi disponibile su: <https://von-poll.com/tour/heidekreis/F8QF> Questa spaziosa casa a schiera, costruita nel 1969, colpisce per la sua solida costruzione, la manutenzione continua e la riuscita combinazione di funzionalità a misura di famiglia e comfort abitativo moderno. Con una superficie abitabile di circa 171,90 m², la proprietà offre soluzioni abitative versatili. Il terreno di circa 350 m², con il suo giardino, la terrazza coperta, la fontana e l'area predisposta per un trampolino interrato o una piscina, invita al relax e al divertimento. Un garage, una casetta da giardino in metallo, un'ampia legnaia e un deposito per biciclette, e un seminterrato completo con accesso esterno separato, offrono ulteriore comfort. La proprietà è stata costantemente sottoposta a manutenzione e parzialmente modernizzata. Oggi si presenta in condizioni moderne e ben tenute. Sono previsti solo piccoli lavori di ristrutturazione. L'ampia zona giorno, pranzo e cucina open space, di circa 69,89 m², costituisce il cuore di questa casa. La veranda riscaldata, aggiunta nel 2000, con le sue finestre a tutta altezza, inonda il piano terra di luce naturale, creando un'atmosfera luminosa e accogliente. L'open space è completato da moderni pavimenti in vinile e da una stufa a legna che, grazie a un sistema di climatizzazione integrato, riscalda efficacemente anche il piano superiore. Un elegante bagno con doccia, ristrutturato nel 2022, vanta infissi contemporanei e un design accattivante. Il piano superiore si estende su circa 55,79 m² e comprende tre camere da letto ben proporzionate e un luminoso bagno completo. Una camera da letto ha accesso diretto a un balcone. Un punto forte è la mansarda completamente rifinita, di circa 46,22 m². Oltre a una piccola cabina armadio, questa zona offre ulteriore spazio abitabile. Quattro finestre Velux e faretti integrati garantiscono luminosità e un senso di spazio unico. Il seminterrato, con ingresso esterno separato, comprende quattro stanze per un totale di circa 64,72 m². Una di queste stanze è riscaldata ed è ideale come studio o sala hobby. Gli ulteriori locali offrono ampio spazio per materiali di consumo, un'officina o un ripostiglio. Inoltre, sono presenti un locale caldaia e una pratica lavanderia. Le caratteristiche e la struttura dell'immobile sono impressionanti, grazie agli ampi lavori di ammodernamento effettuati negli ultimi anni. Nel 2020 e nel 2022, tutte le finestre in PVC con doppi vetri (ad eccezione delle finestre Velux in mansarda), la portafinestra e la moderna porta d'ingresso sono state sostituite. Tutte le finestre del piano superiore sono inoltre dotate di tapparelle manuali. L'isolamento della facciata in resina Durolan del 2010 (isolamento su tre lati), in combinazione con i nuovi infissi, garantisce un ambiente abitativo confortevole e costi di riscaldamento costantemente bassi. L'intero impianto di riscaldamento è stato modernizzato nel 2011 con un efficiente impianto di riscaldamento centralizzato a gas e nuove tubazioni. Il progetto tecnico è completato da una fossa di drenaggio, di nuova costruzione nel 2024, che contribuisce al drenaggio sostenibile

dell'immobile e alla gestione responsabile delle acque piovane. La sicurezza è garantita da un moderno sistema di allarme, controllabile tramite il sistema Magenta SmartHome. La videosorveglianza, le finestre blindate al piano terra e i rilevatori di fumo intelligenti che fungono anche da allarmi acustici offrono un elevato livello di protezione e comfort. Il giardino vanta una terrazza coperta, un pozzo privato e un'area predisposta per un trampolino interrato o una piscina. Qui, gioco, divertimento e relax si combinano perfettamente. Questa casa è ideale per famiglie o coppie che apprezzano il comfort abitativo moderno e la disposizione funzionale degli spazi.

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25205040 - 29633 Munster

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Sylvia Schmidt

Am Markt 6, 29640 Schneverdingen

Tel.: +49 5193 - 98 69 29 0

E-Mail: heidekreis@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com