

Hannoversch Münden

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

Objektnummer: 25255006

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 1.016 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25255006                  |
| Wohnfläche   | ca. 135 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 7                         |
| Schlafzimmer | 2                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 1958                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 349.000 EUR                                                               |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 45 m²                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche              |

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 393.00 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 27.03.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1958           |

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie





Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie





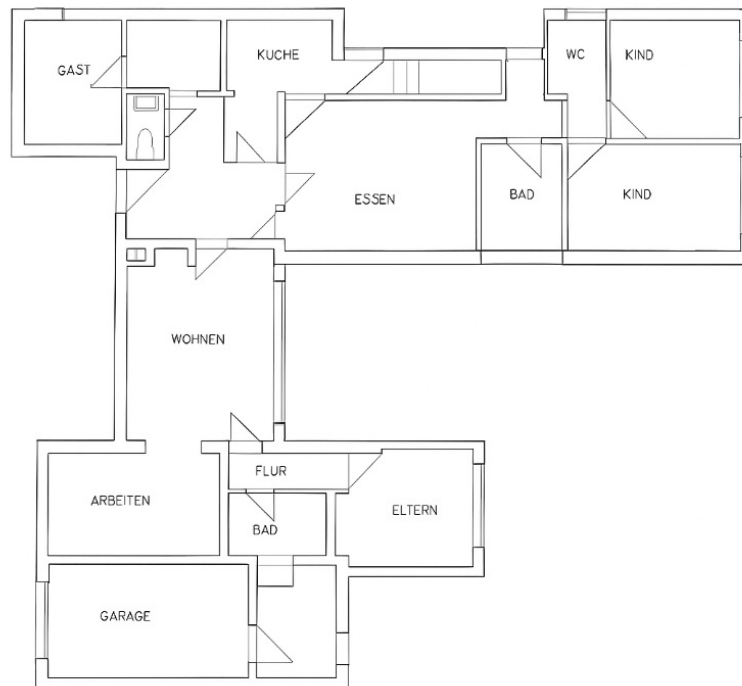
Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Die Immobilie

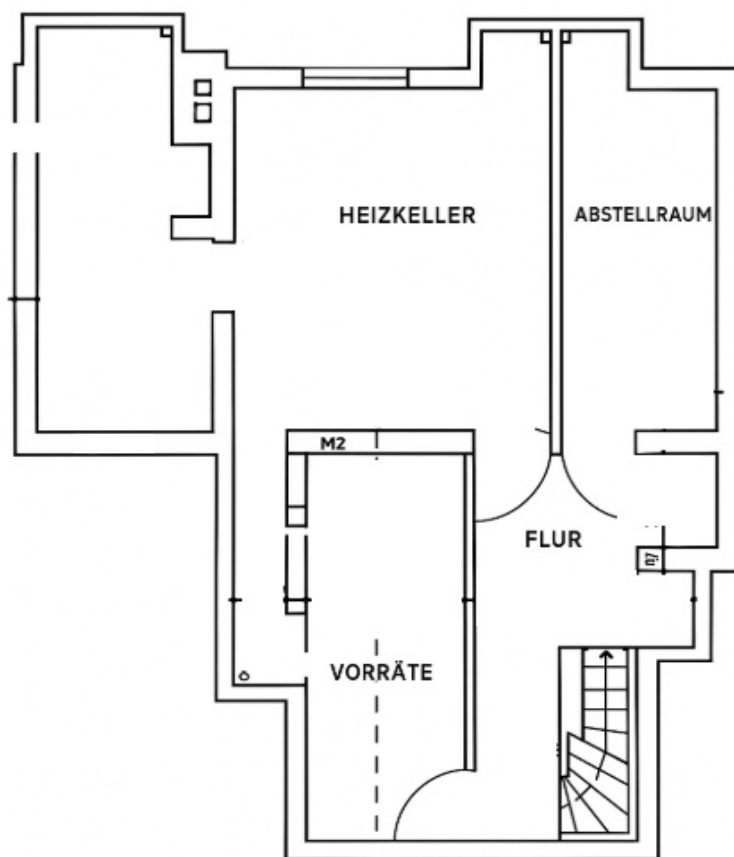


Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Alles zum Standort

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.



Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 27.3.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 393.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

Objektnummer: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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