Bad Münder am Deister – Bad Münder

Wohnen im Grünen mit Kamin, Sauna und idyllischem Garten in Bad Münder

Objektnummer: 26241032



KAUFPREIS: 310.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 162.16 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 1060 m²

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Auf einen Blick

Objektnummer	26241032
Wohnfläche	ca. 162.16 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978

Kaufpreis	310.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2011
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 98 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	24.07.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	193.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2002

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie

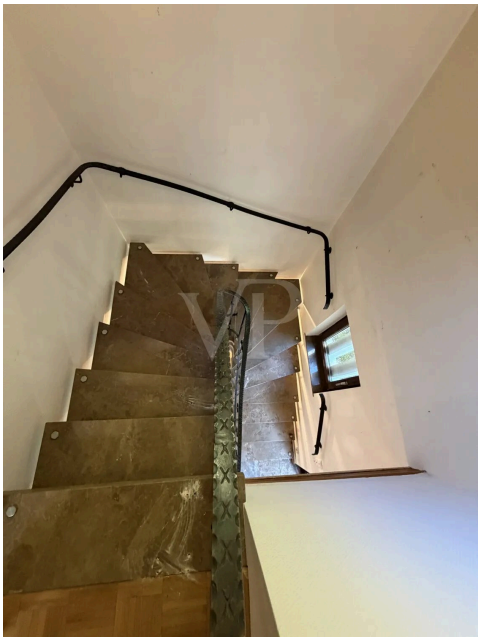




Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie

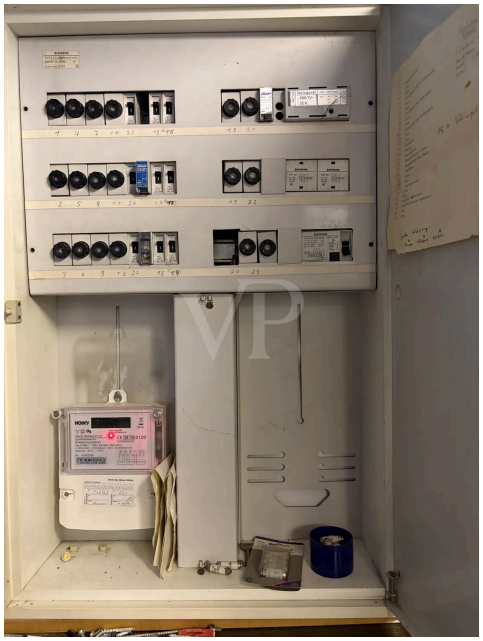




Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie





Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Die Immobilie

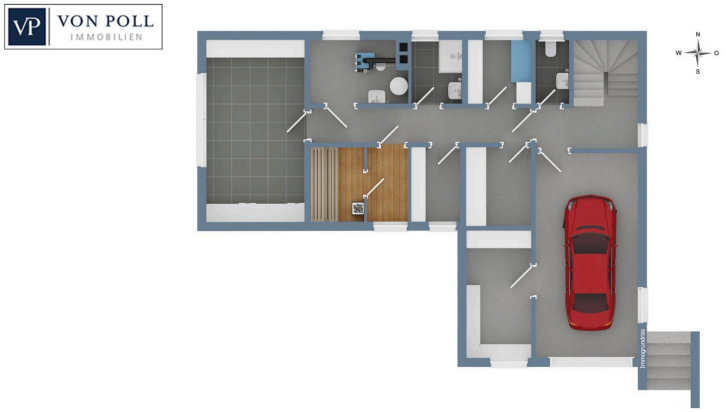


Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

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: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Ein erster Eindruck

Auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1.060 m² befindet sich dieses Einfamilienhaus aus dem Jahr 1978 mit einer Wohnfläche von ca. 162,16 m². Die Immobilie wurde über die Jahre instand gehalten und bietet aktuell aufgrund ihres sanierungsbedürftigen Zustands zahlreiche Möglichkeiten, individuelle Wohnvorstellungen umzusetzen und ein Zuhause ganz nach den eigenen Wünschen zu gestalten.

Im Jahr 2011 wurden bereits wichtige Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierbei erhielt das Dach eine langlebige, beschichtete PEFRA-Leichtmetall-Dacheindeckung, die sich durch ihr geringes Eigengewicht, ihre hohe Witterungsbeständigkeit und ihre Langlebigkeit auszeichnet. Ergänzend wurden eine neue Aufdachdämmung sowie neue Dachflächenfenster eingebaut.

Das vollunterkellerte Haus verfügt über insgesamt drei Zimmer, davon zwei Schlafzimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch zwei Badezimmer. Die Raumaufteilung bietet eine angenehme Grundlage für unterschiedliche Nutzungskonzepte und lässt viel Spielraum für moderne Gestaltungsideen. Die Ausstattung ist überwiegend einfach gehalten und ermöglicht eine individuelle Modernisierung nach persönlichem Geschmack.
Die Fenster sind größtenteils mit Rollläden ausgestattet; die Fenster im Erd- und Kellergeschoss verfügen zusätzlich über eine dekorative Ornamenteisen-Sicherung. Im Wohnbereich sowie in der Küche sorgen dreifachverglaste Fenster für eine angenehme Wohnqualität und eine gute Wärme- sowie Schalldämmung.

Das Zentrum des Hauses bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit gemütlichem Kamin, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen geben den Blick in den grünen Garten frei und schaffen ein helles, freundliches Raumgefühl. Der beigefarbene Steinboden, die sichtbare Holzdecke sowie die Kombination aus Fußbodenheizung und Rippenheizkörpern unterstreichen den besonderen Charakter dieses Wohnbereichs.
Die Küche präsentiert sich funktional und verfügt über eine gut erhaltene Einbauküche mit ausreichend Stauraum. Im Erdgeschoss ergänzt ein Gäste-WC die Raumaufteilung.

Im Dachgeschoss befindet sich das Hauptschlafzimmer mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia. Die holzvertäfelte Decke und die zahlreichen Fensterflächen sorgen für einen besonderen Charme. Die überdachte, mit Fliesen ausgelegte Loggia bietet einen geschützten Außenbereich und lädt dazu ein, den Blick ins Grüne zu genießen. Das angrenzende Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie eine Dusche.

Ein weiteres Highlight der Immobilie ist die großzügige, überdachte Terrasse mit lichtdurchlässigen Draht- und Ornamentglaselementen im Aluminiumrahmen. Von hier aus eröffnet sich ein schöner Blick in den gepflegten Garten mit vielfältiger Bepflanzung, altem Baumbestand und viel Privatsphäre.

Auch das Kellergeschoss bietet zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Neben großzügigen Abstellflächen steht hier ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie eine hauseigene Sauna zur Verfügung. Die Garage mit vorgelagertem Carport bietet komfortable Stellmöglichkeiten für mehrere Fahrzeuge. Ein separates Block- und Holzhaus im Garten schafft zusätzlichen Raum für Hobby, Werkstatt oder Lagerfläche. Eine Zisterne mit Brunnenanlage ermöglicht zudem eine praktische Bewässerung des angelegten Gartenteichs und der Grünflächen.

Das weitläufige Grundstück überzeugt durch seine harmonische Gestaltung mit großzügigen Rasenflächen, gepflegten Hecken, einem idyllischen Gartenteich und zahlreichen Rückzugsmöglichkeiten. Die ruhige, grüne Umgebung sowie die durchdachte Platzierung der Nebengebäude schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre und Wohnqualität.

Diese Immobilie bietet die seltene Gelegenheit, ein großzügiges Einfamilienhaus mit vielseitigen Möglichkeiten in eine persönliche Wohlfühloase zu verwandeln. Mit einem durchdachten Modernisierungskonzept lässt sich hier ein individuelles Zuhause mit viel Platz, Komfort und einem außergewöhnlichen Grundstück gestalten.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Ausstattung und Details

- Langlebige PEFRA-Leichtmetall-Dacheindeckung mit geringem Eigengewicht und hoher Witterungsbeständigkeit
- Vollunterkellertes Wohnhaus
- Fenster überwiegend mit Rollläden ausgestattet
- Erd- und Kellergeschossfenster zusätzlich mit Ornamenteisen gesichert
- Dreifachverglaste Fenster im Wohnbereich und in der Küche
- Neue Dachflächenfenster im Dachgeschoss
- Kombination aus Fußbodenheizung und Rippenheizkörpern
- Kamin im Wohn- und Essbereich für eine behagliche Wohnatmosphäre
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Badewanne und Dusche
- Zusätzliches Badezimmer mit Dusche im Kellergeschoss
- Vom Schlafzimmer aus begehbare Loggia
- Großzügige, überdachte Terrasse mit lichtdurchlässigen Draht-/Ornamentglas in Alu-Rahmen
- Sauna im Kellergeschoss
- Garage mit vorgelagertem Carport
- Separates Block- und Holzhaus im Garten
- Angelegter Gartenteich mit Zisterne und Brunnenanlage zur Bewässerung des Gartens

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem ruhigen und gewachsenen Wohngebiet von Bad Münder am Deister und überzeugt durch ihre familienfreundliche Lage sowie die gelungene Verbindung aus naturnahem Wohnen und einer sehr guten Infrastruktur. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Ein- und Zweifamilienhäusern, wenig Durchgangsverkehr und viel Grün. Die unmittelbare Nähe zum Deister bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, Wanderungen oder Fahrradtouren in einer reizvollen Naturlandschaft ein.

Bad Münder am Deister vereint den Charme einer idyllischen Kurstadt mit den Vorzügen einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie weitere Dienstleister sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch das historische Stadtzentrum mit seinen Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten befindet sich in komfortabler Entfernung und unterstreicht die hohe Lebensqualität des Standorts.
Familien profitieren von einem umfangreichen Bildungs- und Betreuungsangebot. Mehrere Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen, darunter die Kooperative Gesamtschule Bad Münder, sind schnell erreichbar und machen den Standort besonders attraktiv für Familien mit Kindern. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche Sportvereine, Spielplätze sowie vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Auch die Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen. Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und gewährleisten eine gute Anbindung innerhalb des Stadtgebiets sowie in die umliegenden Gemeinden. Der Bahnhof Bad Münder (Deister) bietet regelmäßige Bahnverbindungen unter anderem in Richtung Hannover und Hameln und ermöglicht eine komfortable Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs.

Mit dem Pkw sind die Bundesstraßen B442 und B217 schnell erreichbar und sorgen für eine ausgezeichnete Anbindung an das regionale Verkehrsnetz. Die Landeshauptstadt Hannover ist in etwa 35 bis 40 Fahrminuten erreichbar, Hameln in rund 20 Minuten. Damit verbindet die Lage auf ideale Weise die Ruhe und Naturnähe eines gewachsenen Wohngebiets mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Wirtschaftsstandorte – ein Wohnumfeld, das sowohl Familien als auch Berufspendlern beste Voraussetzungen für eine hohe Lebensqualität bietet.

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Sonstige Angaben

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung.

VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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.Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26241032 - 31848 Bad Münder am Deister – Bad Münder

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com