Jühnde

Einfamilienhaus mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten

Objektnummer: 26255007_1



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 190 m^2 • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1003 m^2

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

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

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Auf einen Blick

Objektnummer	26255007_1
Wohnfläche	ca. 190 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1963
Stellplatz	1 x Freiplatz, 3 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2017
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 313 m²
Ausstattung	Terrasse, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme
Wesentlicher Energieträger	KWK regenerativ
Energieausweis gültig bis	01.04.2036

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	142 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1963

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie

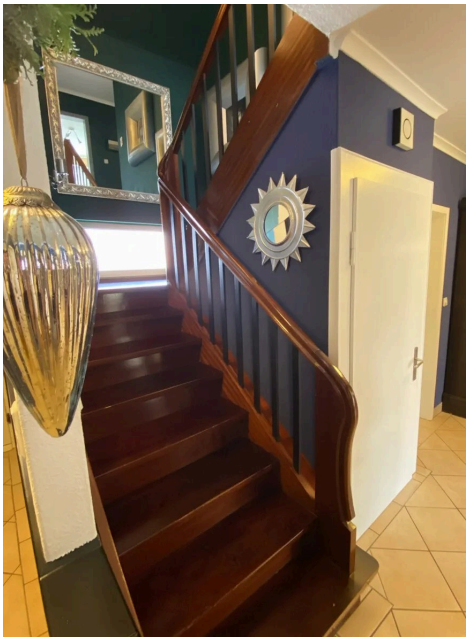




Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie

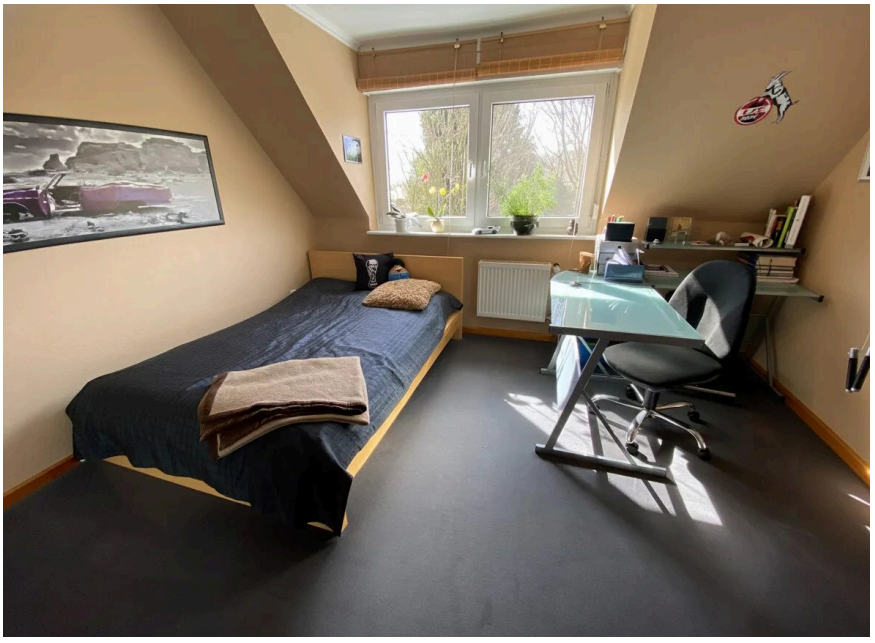




Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Die Immobilie





Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

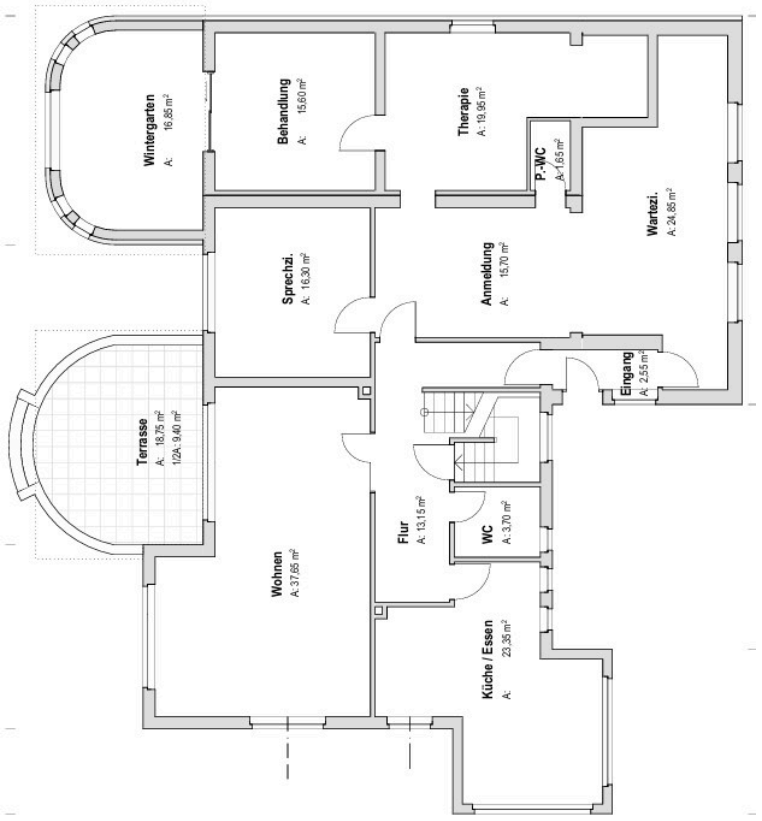
Die Immobilie

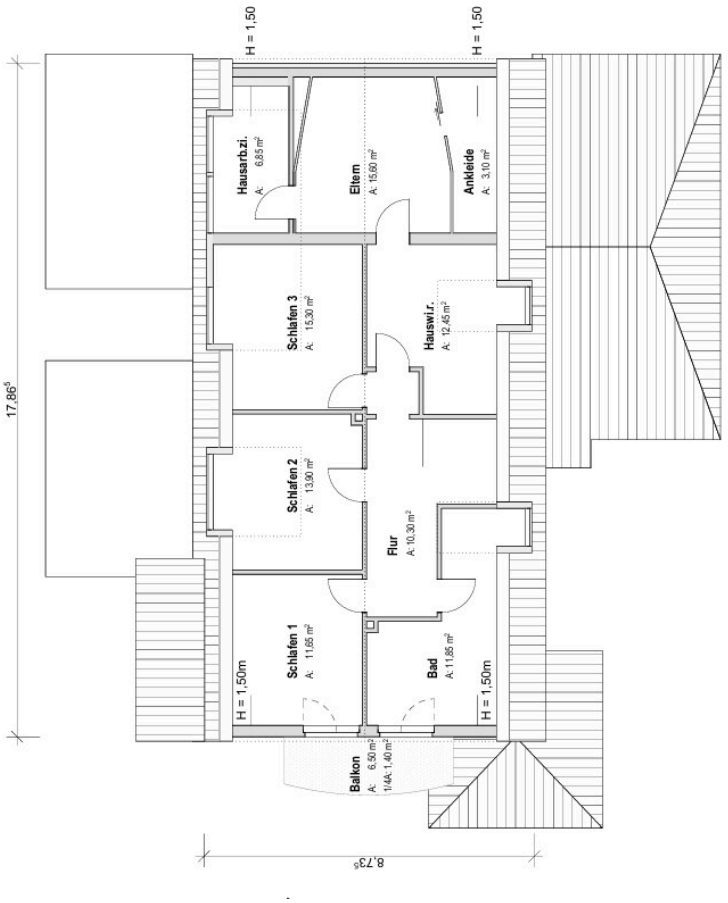




Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Grundrisse




H = 1,50
H = 1,50
Hausarb.zi.
A: 6,85 m²
Eltern
A: 15,60 m²
Ankleide
A: 3,10 m²
Schlafen 3
A: 15,30 m²
Hauswir.
A: 12,45 m²
17,86⁵
Schlafen 2
A: 13,90 m²
Flur
A: 10,30 m²
Schlafen 1
A: 11,65 m²
Bad
A: 11,85 m²
H = 1,50m
H = 1,50m
Balkon
A: 6,50 m²
1/4A: 1,40 m²
8,73⁵



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: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Ein erster Eindruck

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 für alle, die Ruhe, Natur und Privatsphäre schätzen. Das Wohnhaus wurde um das Jahr 2000 umfassend saniert und präsentiert sich heute in einem sehr gepflegten Zustand, sodass eine solide Grundlage für den sofortigen Einzug gegeben ist.

Die großzügige Raumaufteilung eröffnet zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ein besonderes Highlight ist die direkt angeschlossene Arztpraxis, die bei Bedarf ohne großen Aufwand in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden kann. Dadurch eignet sich die Immobilie hervorragend für Mehrgenerationenwohnen, Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder auch für eine große Familie mit erhöhtem Platzbedarf.

Das Haus ist vollständig unterkellert und bietet dadurch reichlich Stauraum sowie vielseitig nutzbare Nebenflächen. Ergänzt wird das Angebot durch insgesamt drei Garagen mit Stellmöglichkeiten für bis zu vier Fahrzeuge. Für zusätzlichen Komfort und Sicherheit sorgen eine installierte Alarmanlage sowie zwei Regenwasserzisternen mit einem Fassungsvermögen von insgesamt rund 12.000 Litern.

Der liebevoll angelegte, vollständig eingefriedete und nahezu uneinsehbare Garten bildet den perfekten Rückzugsort. Hier genießen Sie absolute Privatsphäre in einer gepflegten Gartenlandschaft mit einem großzügigen Pool, der an warmen Sommertagen für Erholung und Urlaubsgefühl im eigenen Zuhause sorgt. Eine Immobilie, die durch ihre einzigartige Lage, ihren hervorragenden Pflegezustand und ihre außergewöhnliche Flexibilität überzeugt.

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26255007_1 - 37127 Jühnde

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com