Hann. Münden

Einfamilienhaus mit herrlichem Ausblick und separatem Wohnbereich

Objektnummer: 2625527



KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 147 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 356 m²

Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

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

Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Auf einen Blick

Objektnummer	2625527
Wohnfläche	ca. 147 m²
Zimmer	6
Baujahr	1967

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Balkon

Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	20.09.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	186.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie





Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Die Immobilie



Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. 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: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Ein erster Eindruck

Dieses individuell geschnittene Einfamilienhaus aus dem Jahr 1967 befindet sich in ruhiger und grüner Hanglage von Hann. Münden und bietet auf rund 147 m² Wohnfläche ein vielseitiges Raumangebot mit insgesamt sechs Zimmern.

Die Hauptwohnung umfasst ca. 114 m² Wohnfläche und überzeugt mit großzügigen Wohn- und Aufenthaltsbereichen sowie mehreren flexibel nutzbaren Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmern. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Kleinstwohnung mit ca. 32 m², die sich beispielsweise für ein Familienmitglied, als abgeschlossener Arbeitsbereich oder zur Vermietung anbietet.

Zusätzlich steht im Souterrain eine weitere Nutzfläche von ca. 18 m² zur Verfügung, die nicht Bestandteil der angegebenen Wohnfläche ist. Der Bereich verfügt über einen separaten Zugang von der Terrasse sowie ein eigenes WC und bietet damit vielseitige Möglichkeiten, beispielsweise als Arbeits-, Hobby- oder Gästebereich.

Eine besondere Qualität des Hauses ist die attraktive Hanglage mit schönem Ausblick über die Umgebung. Gerade diese erhöhte Lage verleiht der Immobilie einen besonderen Charakter und schafft zusammen mit dem eingewachsenen Grundstück ein angenehmes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Das Haus befindet sich in einem überwiegend baujahrstypischen Zustand und bietet damit zugleich Potenzial für eine zeitgemäße Weiterentwicklung. Teile des Innenbereichs, insbesondere das Wohnzimmer, weisen Renovierungs- beziehungsweise Modernisierungsbedarf auf.

Positiv hervorzuheben ist die erst im Jahr 2023 erneuerte Heizungsanlage, wodurch in diesem Bereich bereits eine wesentliche Investition vorgenommen wurde. Die Kunststofffenster stammen nach vorliegenden Angaben etwa aus den 1990er-Jahren; auch eine Dämmung des Daches wurde in diesem Zeitraum vorgenommen.

Wer bereit ist, die vorhandenen Renovierungs- und Modernisierungsmöglichkeiten zu nutzen, kann sich hier einen besonders schönen und individuellen Lebensmittelpunkt mit Ausblick schaffen. Die Kombination aus großzügigem Raumangebot, separater Wohneinheit, ruhiger Lage und der Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln, macht diese Immobilie besonders interessant für Käufer mit Blick für Potenzial.

Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und grünen Hanglage von Hann. Münden. Die erhöhte Lage bietet einen schönen Ausblick über die Umgebung und verbindet ein angenehmes Maß an Privatsphäre mit einer guten Erreichbarkeit des Stadtzentrums.

Die historische Altstadt mit Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Ärzten und weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist gut erreichbar. Schulen, Kindergärten sowie Freizeit- und Versorgungsangebote befinden sich ebenfalls im Stadtgebiet.

Hann. Münden verfügt über eine gute regionale Verkehrsanbindung. Über die Bundesstraßen B3, B80 und B496 sind sowohl Göttingen als auch Kassel und das weitere Umland gut erreichbar. Zudem besteht Anschluss an die A7.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Vom Bahnhof Hann. Münden bestehen regelmäßige Regionalverbindungen unter anderem nach Göttingen und Kassel. Von dort aus bestehen weitere Anschlüsse an den überregionalen Fernverkehr.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen, schönem Ausblick und guter Anbindung an die umliegenden Städte.

Objektnummer: 2625527 - 34346 Hann. Münden

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: 2625527 - 34346 Hann. 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com