Seesen / Münchehof

Aussergewöhnliches Wohnensemble (Wfl. 360 m²) mit Doppel-Carport und großem Grundstück in Münchehof

Objektnummer: 26323128



KAUFPREIS: 329.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 360 m² • ZIMMER: 10 • GRUNDSTÜCK: 1669 m²

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

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

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Auf einen Blick

Objektnummer	26323128
Wohnfläche	ca. 360 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	10
Badezimmer	4
Baujahr	1935
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	329.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	60.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.05.2035	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1935

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

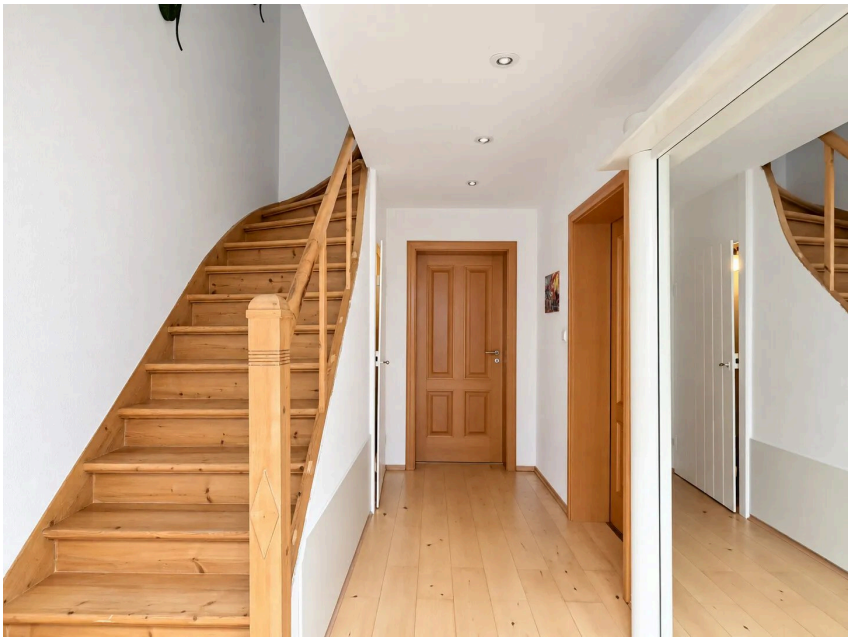
Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie







Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Die Immobilie





Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Ein erster Eindruck

Diese besondere Immobilie präsentiert sich als großzügiges Wohnensemble aus zwei miteinander verbundenen Gebäudeteilen und bietet ein außergewöhnlich vielseitiges Raumangebot. Die durchdachte Aufteilung, die harmonisch gestalteten Wohnbereiche sowie das weitläufige Grundstück eröffnen zahlreiche Möglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten.
Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 360 m² auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.669 m² bietet Ihnen diese Immobilie viel Platz und zahlreiche Möglichkeiten, Ihre individuellen Wohnideen zu verwirklichen.

Der erste Gebäudeteil verfügt im Erdgeschoss über einen Flur, eine Küche, ein Wohnzimmer mit Kamin, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer sowie einen Abstellraum und einen separaten Waschraum. Eine kleine Terrasse ergänzt diese Wohnebene. Über eine Treppe gelangt man in das großzügig ausgebaute Dachgeschoss. Hier befindet sich ein weitläufiger, offen gestalteter Bereich, der sich beispielsweise als Atelier, Arbeits-, Hobby- oder zusätzlicher Wohnbereich nutzen lässt. Ergänzt wird das Dachgeschoss durch ein weiteres Schlafzimmer und ein zusätzliches Badezimmer.

Der zweite Gebäudeteil empfängt mit einem lichtdurchfluteten und modern gestalteten Eingangsbereich. Von hier aus sind die verschiedenen Ebenen des Hauses erreichbar.

Im Haupthaus, welches Anfang der 2000er umfassend saniert worden ist, befinden sich auf einer Wohnebene eine Küche, ein Badezimmer sowie ein weiteres vielseitig nutzbares Zimmer. Im darüberliegenden Geschoss stehen zwei Zimmer zur Verfügung, die jeweils einen direkten Zugang zu einem gemeinsamen Badezimmer besitzen. Eine Treppe führt in das ausgebaute Dachgeschoss und schafft zusätzliche Nutzfläche. Darüber hinaus ist das Haupthaus teilweise unterkellert. Ein besonders praktisches Detail stellt der vorhandene Wäscheschacht dar, über den die Wäsche bequem aus den oberen Etagen direkt in den Keller gelangt und so das Tragen von schweren Wäschekörben verhindert.

Vom zentralen Eingangsbereich aus gelangt man außerdem in den großen Wohn- und Essbereich. Mittelpunkt ist hier der wasserführende Kamin, der an kalten Abenden für wohlige Wärme sorgt. Vom Wohnbereich aus besteht direkter Zugang zur überdachten Terrasse und in den Garten. Oberhalb dieses Wohnbereichs befindet sich ein weiteres großes, ausgebautes Zimmer mit schönem Blick in den Garten.

Auch der Außenbereich überzeugt durch ein wunderschönes und pflegeleichtes Grundstück, welches viele Möglichkeiten für das Anlegen eines Gemüsegartens bietet. Die weitläufige Gartenfläche bietet viel Raum für Erholung, Freizeit und individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ein Aufstell-Pool ergänzt den Garten und sorgt

insbesondere in den Sommermonaten für zusätzlichen Freizeitwert.

Für Fahrzeuge steht ein Doppel-Carport zur Verfügung.

Insgesamt vereint diese Immobilie ein außergewöhnliches Raumangebot mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten und zahlreichen besonderen Ausstattungsmerkmalen. Die Kombination aus mehreren Wohnbereichen, Kaminen, ausgebauten Dachgeschossen, überdachter Terrasse, großem Garten sowie umfangreichen Stellplatzmöglichkeiten macht das Anwesen zu einem besonderen Zuhause mit viel Potenzial.

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme und die Besichtigung mit Ihnen.

Gern steht Ihnen von Poll Finance für eine Finanzierung zur Seite.

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Ausstattung und Details

- zwei Einfamilienhäuser
- vielseitig nutzbare Wohnmöglichkeiten
- zwei Kamine (ein Kamin ist wasserführend für das Warmwasser im Haupthaus)
- ausgebautes Dachgeschoss in beiden Gebäudeteilen
- mehrere Badezimmer
- heller, modern wirkender Eingangsbereich
- großzügiges Wohnzimmer
- überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum Garten
- weitere Terrasse am ersten Gebäudeteil
- weitläufiger Garten
- Kellerbereich
- praktischer Wäscheschacht in den Keller
- separater Waschraum
- Abstellraum
- großes Carport

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Alles zum Standort

Münchehof ist ein Ortsteil der Stadt Seesen im Landkreis Goslar, Niedersachsen, und liegt am nordwestlichen Harzrand zwischen Göttingen und Hannover. Der Ort verbindet eine ruhige, naturnahe Wohnlage mit einer sehr guten Verkehrsanbindung und kurzen Wegen in die Kernstadt Seesen.

Münchehof verfügt über eine gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln sowie über ein gut ausgebautes Straßennetz in alle Richtungen. Eine direkte Anbindung an die B243 ist vorhanden, auch die Autobahn A7 ist innerhalb weniger Minuten erreichbar. Dadurch sind sowohl die umliegenden Orte im Harz als auch größere Städte der Region gut angebunden.

Die Infrastruktur ist ebenfalls gut aufgestellt. In Münchehof selbst befinden sich unter anderem eine Bäckerei, eine Gärtnerei, eine Grundschule, Kindergarten, Freibad und diverse Vereine sowie verschiedene Gewerbebetriebe.
Supermärkte, Ärzte, Apotheken, weiterführende Schulen und ein Gymnasium befinden sich in der nur wenige Fahrminuten entfernten Kernstadt Seesen.

Auch das gemeinschaftliche Leben im Ort ist geprägt von einem angenehmen Miteinander. Münchehof bietet ein ruhiges, gewachsenes Wohnumfeld, in dem Jung und Alt gleichermaßen zuhause sind.

Seesen bietet darüber hinaus vielfältige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Dazu zählen unter anderem die Sehusa Wasserwelt, der Steinway-Park, Minigolf, Fitnessangebote sowie zahlreiche Wander- und Radwege in der umliegenden Harzregion.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Über die Bahnanbindungen in Münchehof und Seesen bestehen Verbindungen unter anderem in Richtung Herzberg, Northeim, Göttingen, Salzgitter und Braunschweig.

Durch die ruhige Lage, die Nähe zur Natur sowie die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung bietet Münchehof attraktive Voraussetzungen für Familien, Berufspendler und alle, die naturnah wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

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.c

Objektnummer: 26323128 - 38723 Seesen / Münchehof

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Jörg Gehrke

Adolph-Roemer-Straße 16, 38678 Clausthal-Zellerfeld
Tel.: +49 5323 - 96 23 43 0
E-Mail: harz@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com