

Hannoversch Münden

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

*Número de propiedad: 25255006*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRECIO DE COMPRA: 349.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.016 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## De un vistazo

Número de propiedad	25255006
Superficie habitable	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	1958
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	349.000 EUR
Casa	Bungalow
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2020
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 45 m <sup>2</sup>
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	393.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.03.2034	Clase de eficiencia energética	H
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1958

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



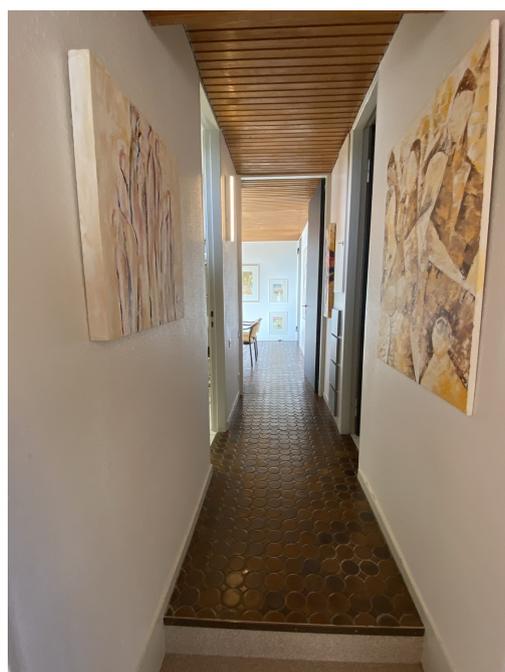
Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## La propiedad



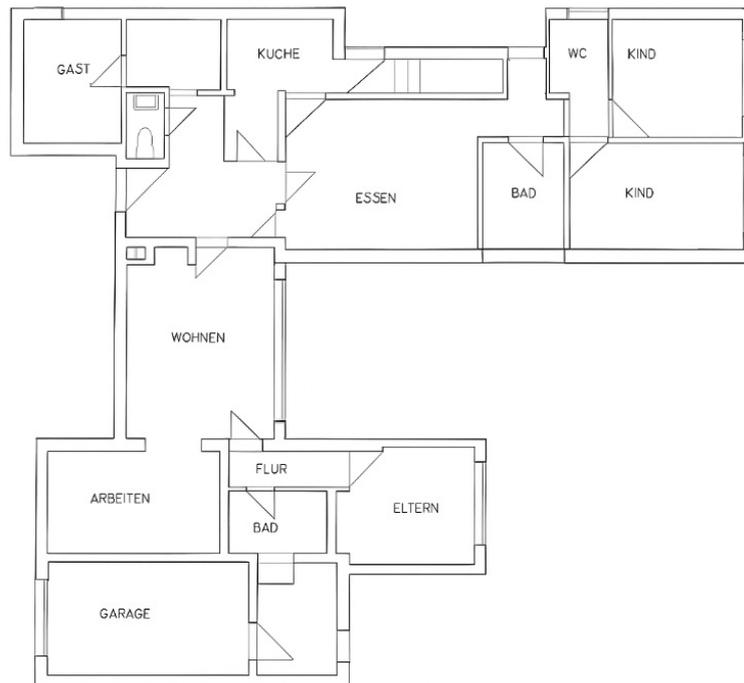
Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

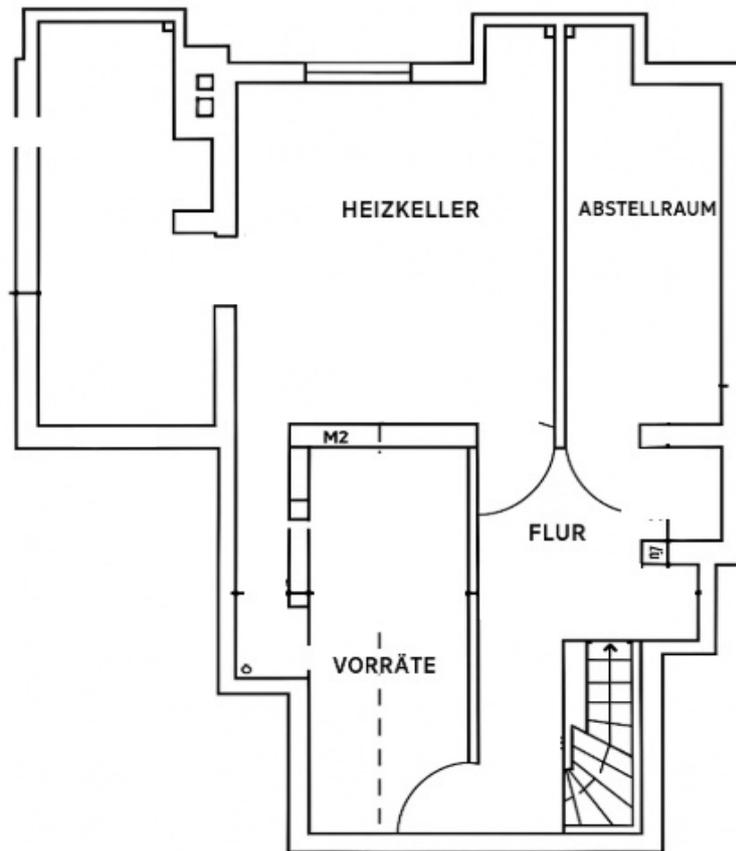
## La propiedad



Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Una primera impresión

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.

**Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden**

## Todo sobre la ubicación

Hann. Münden, idyllich 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.

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Otros datos

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 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.

Número de propiedad: 25255006 - 34346 Hannoversch Münden

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen

Tel.: +49 551 - 49 97 471 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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