Hannoversch Münden

Charmante Villa mit Panoramablick in Top-Lage von Hann. Münden

VP azonosító: 24255018_1

VÉTELÁR: 345.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 271 m^2 • **SZOBÁK:** 11 • **FÖLDTERÜLET:** 1.260 m^2

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Áttekintés

VP azonosító	24255018_1
Hasznos lakótér	ca. 271 m²
Teto formája	Csonka kontyteto
Szobák	11
Hálószobák	4
FÜRDOSZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1928

Vételár	345.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2022
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	01.09.2034
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	396.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1928

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

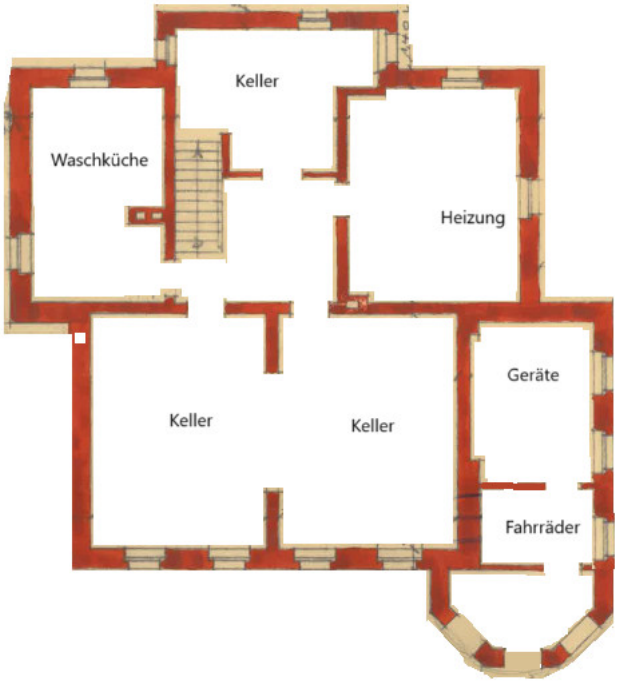
Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

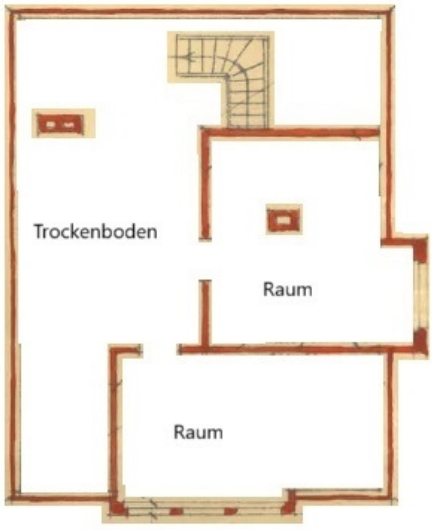
Az ingatlan

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Alaprajzok



Sp.K.
Gdr.
Gast WC
Küche
Diele
Bibliothek
Wohnzimmer
Esszimmer
Wintergarten



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Az elso benyomás

Diese 1928 erbaute Villa in Hann. Münden beeindruckt durch ihren besonderen Charme und bietet großes Potenzial für eine stilvolle Modernisierung. Auf einem großzügigen ca. 1.260 m² großen Grundstück gelegen, bietet das Anwesen eine Top-Lage in unmittelbarer Nähe zu allen wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und einen einmaligen Blick auf die malerische Umgebung von Neu- und Altmünden.

Mit einer Wohnfläche von ca. 271 m² und insgesamt 11 Zimmern bietet das Haus viel Platz für eine große Familie oder kreative Raumgestaltung. Die Villa, die 1980 umfassend saniert wurde, verfügt über Doppelfenster mit Holzrahmen, eine Zentralheizung und eine schöne Aussicht von mehreren Räumen sowie vom großzügigen Balkon. Trotz des Sanierungsbedarfs besticht das Haus durch seinen einzigartigen Charme und gut erhaltene historische Details.

Das Erdgeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Grundriss. Das Wohnzimmer mit originalem Berliner Kachelofen und das angrenzende Esszimmer, verbunden durch stilvolle Schiebetüren, bieten elegantes Fischgrätenparkett. Ein lichtdurchfluteter Wintergarten lädt zum Verweilen ein und bietet einen herrlichen Blick in den bezaubernden Garten. Zudem gibt es einen Flur mit Garderobe, ein Gäste-WC, eine gemütliche Bibliothek sowie eine Küche mit Zugang zum Keller, zur Speisekammer und nach draußen.

Im Obergeschoss befinden sich zwei Schlafzimmer, drei weitere Zimmer und ein Badezimmer. Letzteres kann mit einem der Schlafzimmer verbunden werden, um ein luxuriöses Bad en Suite zu schaffen. Ein Highlight ist das große Zimmer mit direktem Zugang zu einem über 30 m² großen Balkon, von dem aus Sie einen einmaligen Blick auf die Umgebung und die Stadt genießen.

Im 2. Obergeschoss gibt es ein Gästezimmer mit modernem Bad en Suite und Dusche sowie zwei weitere Räume mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

Der märchenhafte Garten verleiht dem Anwesen eine zauberhafte Atmosphäre und lädt zum Entspannen ein. Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin.

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Minden a helyszínrol

Die schöne Fachwerkstadt Hann. Münden liegt im Herzen Deutschlands, eingebettet in die reizvolle Flusslandschaft des Weserberglands an der Mündung von Werra und Fulda zur Weser. Mit rund 24.000 Einwohnern bietet die historische Stadt eine perfekte Kombination aus idyllischem Kleinstadtflair und einer hervorragenden Anbindung an größere Städte wie Göttingen und Kassel.

Umgeben von den sanften Hügeln und dichten Wäldern des Weserberglands, bietet Hann. Münden landschaftlich viel. Die Region ist ein Paradies für Naturliebhaber und Outdoor-Enthusiasten. Zahlreiche Wander- und Radwege, darunter der berühmte Weser-Radweg und Wanderwege im Naturpark Münden, laden zu Erkundungen in der Natur ein.

Hann. Münden verfügt über eine gute Infrastruktur mit allen notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten. Darüber hinaus bietet die Stadt ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot. Regelmäßige Veranstaltungen, Märkte und Feste sowie Museen und kulturelle Einrichtungen sorgen für Abwechslung und ein lebendiges Gemeinschaftsleben.

Dank der zentralen Lage im Weserbergland und der Nähe zu den Autobahnen A7 und A38 sowie einem gut ausgebauten öffentlichen Nahverkehrssystem ist Hann. Münden ideal für Pendler und Menschen, die sowohl die Ruhe des Landlebens als auch die Nähe zu urbanen Zentren schätzen.

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 1.9.2034.
Endenergiebedarf beträgt 396.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928.
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.

VP azonosító: 24255018_1 - 34346 Hannoversch Münden

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Christian Merz

Theaterstraße 22, 37073 Göttingen
Tel.: +49 551 - 49 97 471 0
E-Mail: goettingen@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com