

Munster – Munster

# Zwei Häuser - ein Preis

Objektnummer: 24205016



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 203 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.012 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205016
Wohnfläche	ca. 203 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	11
Schlafzimmer	8
Badezimmer	3
Baujahr	1927
Stellplatz	2 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haus	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	194.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.10.2033	Energie- Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



**Immobilie  
gefunden,  
*Finanzierung*  
gelöst.**

Jetzt persönliches Kaufbudget berechnen und die passende Finanzierungslösung ermitteln.

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



Finanzierung  
berechnen



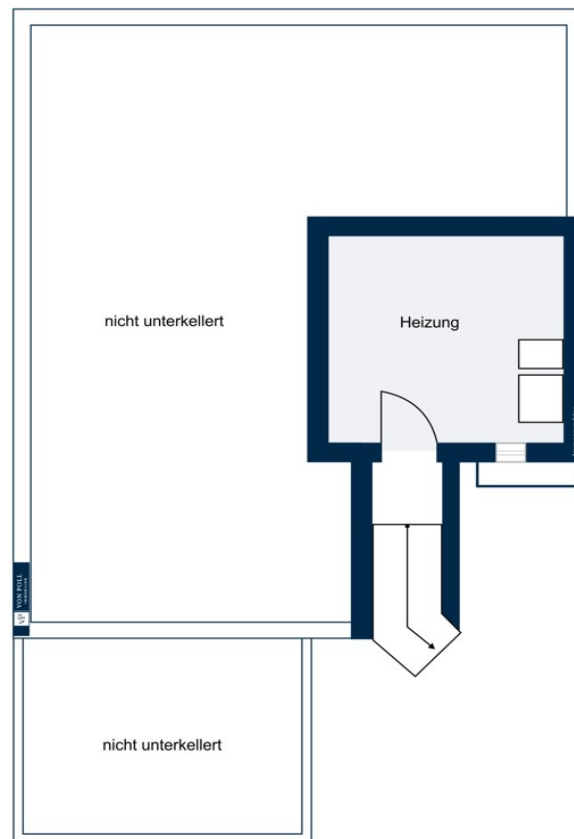
Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Grundrisse



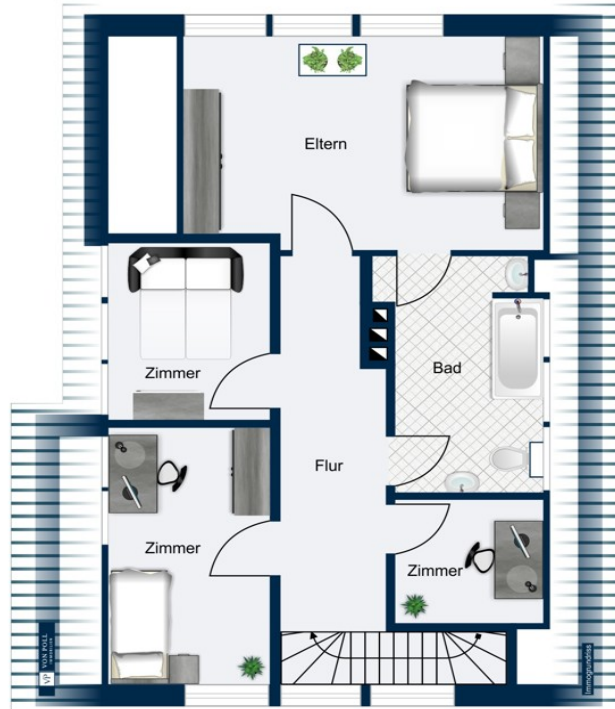














Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Ein erster Eindruck

Zwei separate Häuser aus verschiedenen Baujahren auf einem Grundstück. Das erste Haus ist vermietet. Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen Wohngegend und bietet eine idyllische Umgebung zum Leben. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Die gute Anbindung an umliegende Städte macht diesen Standort besonders attraktiv für Pendler. Dieses Objekt bietet viele Möglichkeiten, auch eine Teilung nach WEG ist hier möglich. Das vordere Haus ca. aus dem Jahr 1927: - VERMIETET - Das erste Haus auf dem Grundstück, ein Gebäude ca. aus dem Jahr 1927, wurde bereits umfangreich saniert und bietet modernen Wohnkomfort. Mit viel Liebe zum Detail wurden hier hochwertige Materialien verwendet. Das Haus ist mit einer hochwertigen 3-fach Verglasung ausgestattet, das Dach wurde nachisoliert, ebenso die Außenwände, was für eine höhere Energieeffizienz sorgt. Die Wohnfläche von ca. 94m<sup>2</sup> verteilt sich auf Erdgeschoss und Dachgeschoss, ein kleiner Kellerraum steht ebenfalls zur Verfügung, hier findet sich auch die Heizung für dieses Gebäude. Eine große, überdachte Terrasse bietet auch bei regnerischem Wetter Raum für outdoor Aktivitäten. Dieses Haus bietet zwei Badezimmer, einmal mit Dusche und das andere Badezimmer verfügt über eine Badewanne. Das Wohnzimmer verfügt über eine Fußbodenheizung und einen Anschluss für einen Kaminofen. Die Wohnfläche des ersten Hauses beträgt ca. 94m<sup>2</sup>. Das Objekt bietet genügend Platz für eine kleine Familie. Das hintere Haus ca. aus dem Jahr 1963: Das zweite Haus auf dem Grundstück stammt ca. aus dem Jahr 1963 und bedarf einer umfassenden Renovierung. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihrer Kreativität freien Lauf zu lassen und ein individuelles Zuhause zu schaffen. Die Wohnfläche von ca. 109m<sup>2</sup> kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Ob Sie eine offene Wohnküche, mehrere Schlafzimmer oder ein Home-Office einrichten möchten - hier stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen. Mit etwas handwerklichem Geschick und Planung können Sie dieses Haus zu einem echten Schmuckstück machen. Die massiv erbaute Garage mit zwei separaten Stellplätzen bietet zusätzlichen Platz für Ihre Fahrzeuge und Unterstellmöglichkeiten. Fazit: Dieses einzigartige Angebot bietet Ihnen die rare Gelegenheit, zwei separate Häuser auf einem Grundstück zu erwerben. Sichern Sie sich jetzt diesen außergewöhnlichen Wohntraum und genießen Sie die Vorzüge beider Häuser auf einem Grundstück!



Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Ausstattung und Details

erstes Haus:

- Baujahr ca. 1927
- neue Fenster ca. 2019 (dreifach Verglasung)
- Jalousien im Erdgeschoss und Dachgeschoss
- neue Bäder ca. 2002
- Dach neu isoliert mit Folie und 22er Dämmung
- Heizung ca. aus dem Jahr 2001

Energiewerte: (Bedarfsausweis)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas E

Energieeffizienzklasse: F

Energiebedarf dieses Gebäudes: 194,0 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

zweites Haus:

- Baujahr ca. 1963
- Fenster aus unterschiedlichen Jahren, teilweise ca. aus dem Jahr 2000
- Jalousien im Erdgeschoss, teilweise elektrisch
- Giebel ca. 2000 verschiefert und neu gedämmt
- Heizung ca. aus dem Jahr 2000

Energiewerte: (Bedarfsausweis)

Wesentlicher Energieträger: Erdgas E

Energieeffizienzklasse: H

Energiebedarf dieses Gebäudes: 271,9 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Alles zum Standort

Munster ist eine Kleinstadt im Landkreis Heidekreis in Niedersachsen, in der Mitte zwischen Hamburg und Hannover, welche durch touristische Attraktionen überregionale Bekanntheit erlangt hat. Durch die gute Anbindung sind die Metropolen Hamburg und Hannover in weniger als einer Stunde erreichbar. Die Geschäfte des tägl. Bedarfs sind mit dem Rad oder dem Auto in kürzester Zeit zu erreichen. Schulen, Kindergärten, alle öffentlichen Einrichtungen, Ärzte sowie alle Einkaufsmöglichkeiten stehen in Munster zur Verfügung. Das Naherholungsgebiet Flüggenhofsee liegt 2 km entfernt. Der Flüggenhofsee ist 950 m lang und zwischen 100 m und 300 m breit. Die tiefsten Stellen werden mit 14 m angegeben. Mit seinem großen Badestrand, dem tollen Piraten-Spielplatz und einem großen Grillplatz bietet er Gästen, Munsteranern und Besuchern ein gut zu erreichendes Ziel mit ausreichend Parkplätzen. Egal ob zum Sonnenbad, zum Spielenachmittag oder zur nassen Abkühlung - der Flüggenhofsee ist ein Ausflugsziel für die ganze Familie. Weitere Informationen finden Sie unter [www.munster.de](http://www.munster.de)

Objektnummer: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.10.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 194.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1927. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24205016 - 29633 Munster – Munster

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Sylvia Schmidt

---

Am Markt 6 Heidekreis  
E-Mail: [heidekreis@von-poll.com](mailto:heidekreis@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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