

Hann.Münden

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

Objektnummer: 24255018

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 11 • GRUNDSTÜCK: 1.260 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

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

Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Auf einen Blick

Objektnummer	24255018
Wohnfläche	ca. 271 m <sup>2</sup>
Dachform	Walmdach
Zimmer	11
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1928

Kaufpreis	465.000 EUR
Haus	Villa
Provision	Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	396.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	01.09.2034	Energie- Effizienzklasse	H
Befuerung	Gas		

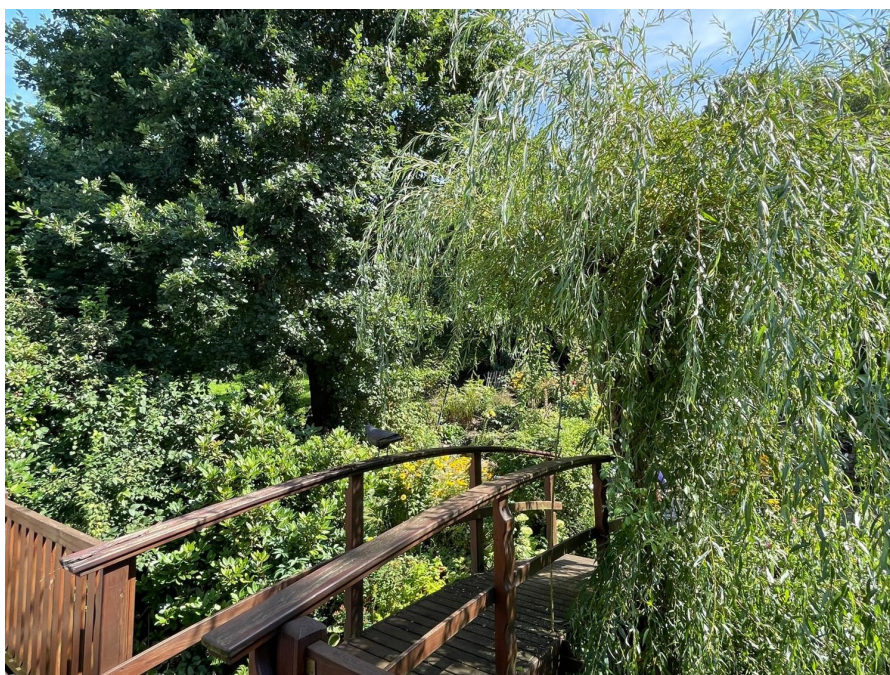
Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie





Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Die Immobilie



Objektnummer: 24255018 - 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: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Ein erster Eindruck

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Alles zum Standort

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 Kleinstadtfair 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.

**Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 396.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1928. Die Energieeffizienzklasse ist H.

Objektnummer: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Christian Merz

---

Theaterstraße 22 Göttingen  
E-Mail: [goettingen@von-poll.com](mailto:goettingen@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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