

Hann.Münden

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

*Property ID: 24255018*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 271 m<sup>2</sup> • ROOMS: 11 • LAND AREA: 1.260 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## At a glance

|                      |                        |                               |   |
|----------------------|------------------------|-------------------------------|---|
| Property ID          | 24255018               | Purchase Price                | 465.000 EUR   |
| Living Space         | ca. 271 m <sup>2</sup> | Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Roof Type            | Half-hipped roof       | Modernisation / Refurbishment | 2022  |
| Rooms                | 11                     | Condition of property         | In need of renovation   |
| Bedrooms             | 4                      | Construction method           | Solid   |
| Bathrooms            | 2                      | Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Year of construction | 1928                   | Equipment                     | Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Balcony                |

Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Energy Data

|                                |                 |                         |                             |
|--------------------------------|-----------------|-------------------------|-----------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate      | Energy demand certificate   |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand     | 396.40 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Energy certificate valid until | 01.09.2034      | Energy efficiency class | H                           |
| Power Source                   | Gas             |                         |                             |

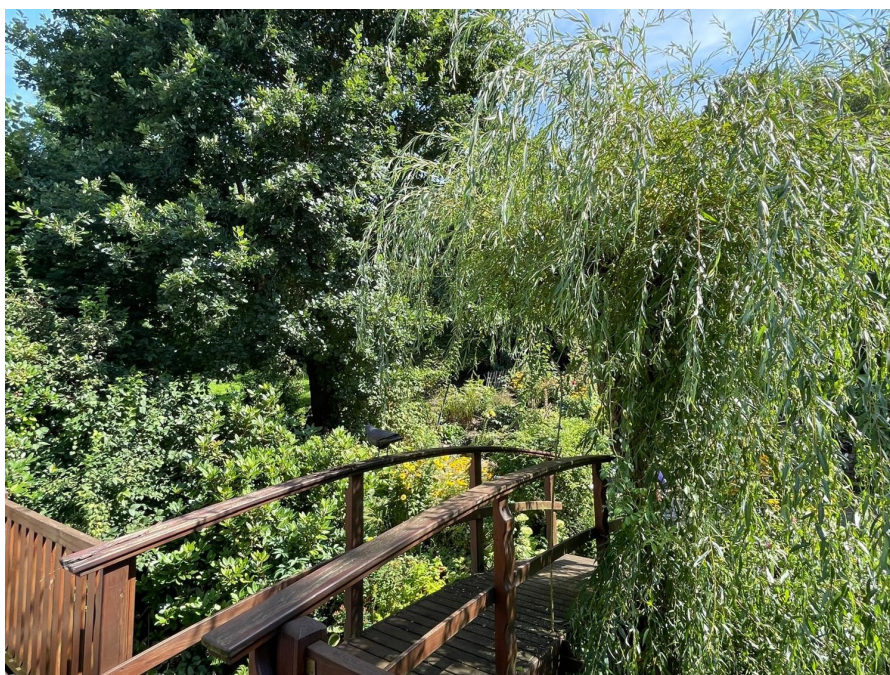
Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property





Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property





Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## The property



Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## A first impression

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.

**Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden**

## All about the location

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.

Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Other information

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.

Property ID: 24255018 - 34346 Hann.Münden

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)