

Munster – Munster

# Zentral gelegenes Schmuckstück in Munster

Objektnummer: 24205042



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

KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 107,21 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 816 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

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

Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Auf einen Blick

Objektnummer	24205042	Kaufpreis	270.000 EUR
Wohnfläche	ca. 107,21 m <sup>2</sup>	Haustyp	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Zustand der Immobilie	saniert
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	3	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Einbauküche
Baujahr	1951		
Stellplatz	2 x Freiplatz		

Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie





Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Die Immobilie



Objektnummer: 24205042 - 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

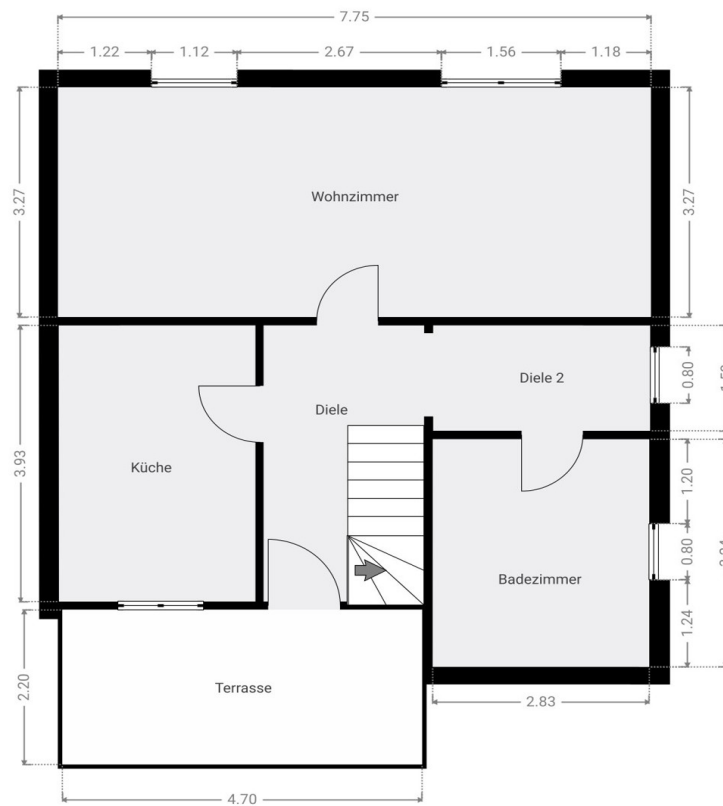


Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Grundrisse

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 5



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m  
1:50  
Page 1/9



▼ Dach

RÄUME: 7



Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m  
1:50  
Page 5/9

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: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Ein erster Eindruck

Wir freuen uns, Ihnen die seltene Gelegenheit bieten zu können, diese mit viel Liebe und Herzblut gestaltete Immobilie im Herzen von Munster zu erwerben. Dieses Schmuckstück wurde umfassend saniert und modernisiert und steht auf einem idyllischen Grundstück von ca. 816 m<sup>2</sup> und verfügt über ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Seit dem Eigentumswechsel im Jahr 2008 wurden zahlreiche zeitgemäße Anpassungen vorgenommen, um den Wohnkomfort erheblich zu steigern. Besonders hervorzuheben sind die Maßnahmen zur Wärmedämmung, die Erneuerung der Heizung sowie umfangreiche Modernisierungen im Innenbereich. Eine detaillierte Auflistung aller durchgeführten Renovierungen und Modernisierungen finden Sie in der beigefügten Ausstattungsbeschreibung. Diese Immobilie verbindet modernen Komfort mit einem charmanten Ambiente und bietet Ihnen ein einzigartiges Zuhause in bester Lage. Ergreifen Sie diese einmalige Chance und machen Sie diese besondere Immobilie zu Ihrem neuen Heim!

Objektnummer: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Ausstattung und Details

Hausanstrich komplett in 2009 und den Bereich Innenhof und Straßenseite in 2024  
Elektro 2021 Erneuerung Zähleranlage und Sicherungen  
Gasheizung neu ca. 2020  
Neue Fenster Dreifachverglasung mit Pilzkopfverriegelung 2020 in Küche, im Bad (EG),  
Wohnzimmer, im Kaminzimmer mit Außenjalousien (teilweise elektrisch)  
Kamin-Herd 2020 / 2021  
Einbauküche XXX  
Kühl-Gefrierkombination 2019  
Blechverkleidung Rollladenkasten Mühlenhaupt 2012  
Bodenbelag Wohn- und Esszimmer und Renovierung 2012  
Bodenbeläge im Dachgeschoss komplett erneuert und renoviert (Tapete, Malerarbeiten)  
2009  
Erdarbeiten und Verlegung für den Anschluss der Regenwasserleitungen an eine neue  
Sickergrube 2010  
Pflasterarbeiten Hof und Einfahrt 2010  
Regenrinnen und Abflussrohre in 2009  
Dämmung Dachboden, Dämmung 140 mm Klemmfilz WLG 035, Dampfbremssfolie in  
2009  
Wärmedämmung Südostgiebel von außen in ca. 2009 mit ca. 10 cm Dämmung  
Dachboden mit Tischlerplatten ausgekleidet und Teppich verlegt  
Fenster im Giebel des Dachbodens erneuert (Doppelverglastes Fenster) 2009  
Dachrinnen und Regenfallrohre neu 2009  
Außenfensterbänke erneuert in 2009  
Haustür erneuert in 2008 und Einbau einer zentralen Schließanlage  
Satellitenanlage Teile erneuert in 2008  
Treppenhaus und Kaminzimmer mit Wandsteinen in 2008  
Neubau Bad in ca. 2000 inkl. Wasser- und Abwasserleitungen und Elektroleitungen und  
Erneuerung sowie Anschluss der Wasser- und Abwasserleitungen vom kleinen Bad oben  
Neubau kleines Bad im Dachgeschoss in 2009 / 2010  
Schornsteinverkleidungen (Haus und Nebengebäude) neu in 2009  
Umfangreiche Modernisierung ca. 2000 und ab 2008 bis heute  
Nebengebäude  
Brunnenpumpe zur Bewässerung des Gartens neu in 2023  
Fenster (Doppelverglasung) neu in 2020 im Nebengebäude  
Heizkörper neu in 2020  
Drei Vordächer 2018

Fliesen im Heizungsraum inkl. Estrich 2018

Großer Holzunterstand komplett überdacht mit Regenabfluss und Steinplatten zur  
Feuerholzlagerung

Öltankreinigung und Öltankentleerung mit Abnahme und Zertifikat, dadurch TÜV befreit in  
2021

Mattenstabzaun neu 2024

Objektnummer: 24205042 - 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: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.3.2034. Endenergieverbrauch beträgt 132.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1951. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24205042 - 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)