

Munster – Munster

# Zentral gelegenes Schmuckstück in Munster

**CODICE OGGETTO: 24205042**



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 107,21 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 816 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24205042
Superficie netta	ca. 107,21 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	5
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1951
Garage/Posto auto	2 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	17.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	132.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	E



CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## La proprietà



**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

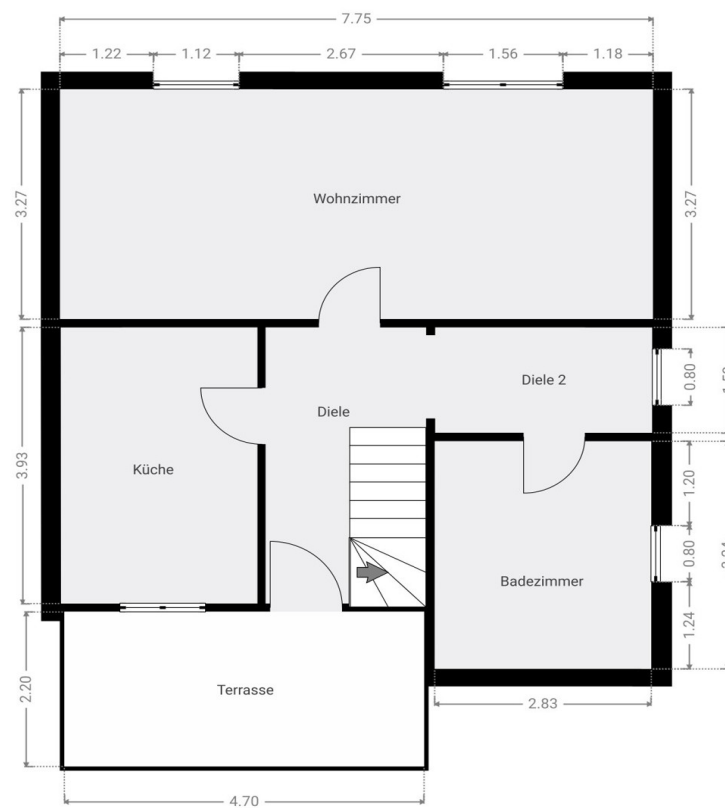


CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster

## Planimetrie

▼ Erdgeschoss

RÄUME: 5

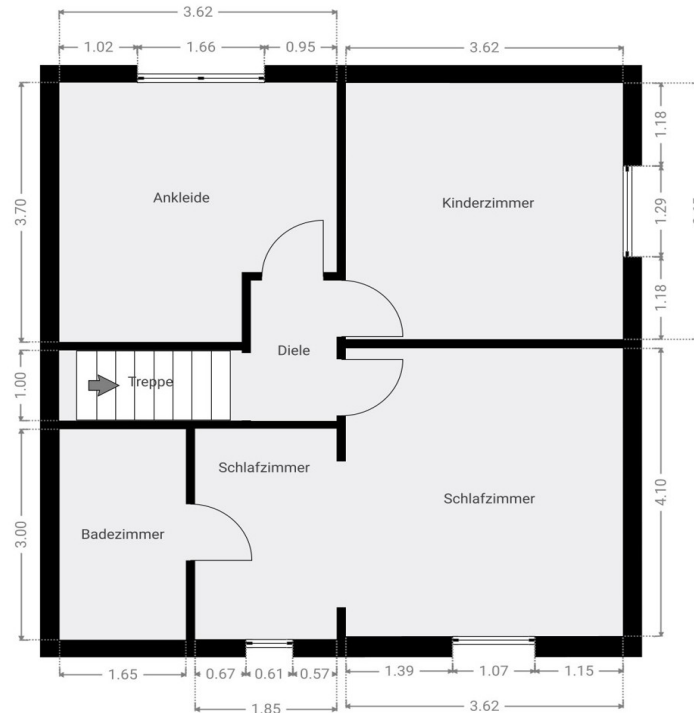


Haftungsbeschränkungen gelten gemäß der allgemeinen Geschäftsbedingungen

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

Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster**

## Una prima impressione

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!



**CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster**

## Dettagli dei servizi

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 ausgedielt 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

**CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster**

## Tutto sulla posizione

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)

**CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24205042 - 29633 Munster – Munster**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)