

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hann. Münden

### Traumhaftes Anwesen mit Einliegerwohnung zwischen Göttingen und Kassel



Objekt-Nr. **OM-290647**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **889.000 €**

34346 Hann. Münden  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1997	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	1.669,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	modernisiert
Zimmer	12,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	400,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Traumhaus, das all Ihren Vorstellungen von moderner Ausstattung und Komfort übertreffen wird. Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 400 Quadratmetern, aufgeteilt in einem 250 m<sup>2</sup> großen Haupthaus, einem 100 m<sup>2</sup> großen Anbau und einer 55 m<sup>2</sup> großen Einliegerwohnung. Zusätzlich erwartet Sie drei nach Süden hin ausgerichtete Terrassen, eine tolle Poollandschaft, zwei große Doppelgaragen, eine große Hofeinfahrt und ein beeindruckendes 1669 m<sup>2</sup> großes Grundstück. Das Haupthaus wurde 1996/1997 erbaut. Im Jahr 2010 wurde das Haupthaus um einen ca. 100 m<sup>2</sup> großen Anbau erweitert. Dieser Bereich kann über das Haupthaus und durch einen separaten Eingang betreten werden, sodass Sie diesen großzügigen Wohnbereich auch als zusätzliche Wohnung nutzen können. Das Anwesen überzeugt nicht nur durch seine imposante Größe, sondern auch durch seine traumhafte Lage.

**Wohnfläche:** Die 400 Quadratmeter Wohnfläche verteilen sich geschmackvoll auf mehrere Bereiche, die durch ihre großzügige Gestaltung ein Gefühl von Freiheit und Eleganz vermitteln.

Das Haupthaus erschließt sich über einen offenen Eingangs- und Flurbereich und begeistert durch seine großzügige Raumaufteilung. Über zwei Ebenen verteilen sich der reine Wohn- und Schlafbereich. Der offene und helle Wohnbereich umfasst das Wohnzimmer mit Kamin, von wo Sie direkt in den großzügigen, beheizbaren Wintergarten gelangen. Durch zwei große Terrassenschiebetüren betreten Sie eine große Terrasse, von da aus gelangen Sie über einige Stufen zu einem wunderschönen Relax- und Poolbereich. Ein großzügiges Esszimmer, eine Küche, ein Arbeitszimmer und ein Gäste WC ergänzt diese ansehnliche Ebene. Eine massive Eichenholzterrasse führt in das Obergeschoss zu zwei Zimmern, an denen ein Badezimmer mit Dusche und Badewanne angegliedert ist. Ein Traum ist das große Schlafzimmer mit angrenzender Sauna und einem eigenen 20 m<sup>2</sup> großen traumhaften Badezimmer. Durch einen länglichen Flurbereich gelangen Sie in den 100 m<sup>2</sup> großen Anbau, der in zwei große Räume, ein Badezimmer, einen großen Flurbereich und einer Küche aufgeteilt ist. Diesen recht neuen Wohnbereich erreichen Sie auch über einen separaten Eingang. Durch den komplett ausgebauten Keller gelangen Sie ebenfalls in eine kleine schicke Einliegerwohnung. Diese Wohnung hat selbstverständlich einen eigenen Eingangsbereich, sowie einen Garten und Terrassenausgang. Die 55 m<sup>2</sup> große ELW können Sie ideal für eine Vermietung oder Homeoffice nutzen. Die Einliegerwohnung mit eigener Terrasse verfügt über ein Schlafraum, einen kleinen Raum, einem Badezimmer und einen offenen Wohnbereich, der mit einem Essplatz und Küche ergänzt wird. Der große Garten ist naturbelassen und kann nach eigenen Wünschen umgestaltet werden. Zwei große Doppelgaragen und mehrere Stellplätze offerieren reichlich Parkmöglichkeiten. Das Domizil ist in einem gepflegten Zustand und wurde in mehreren Abschnitten erweitert, oder modernisiert.

## Ausstattung

Die offene Küche ist mit Markengeräte sowie Induktionskochfeld ausgestattet. Im Untergeschoss sind hauptsächlich helle Granitfliesen verlegt. Von der großen Küche aus gelangen Sie in den großen hellen Essbereich, der direkt an dem großen Wohnzimmer samt Wintergarten angrenzt. Im Wohnzimmer können Sie an kalten Tagen durch einen schönen Hark Kaminofen eine gemütliche Wärme erreichen. Vom Sofa aus können Sie aus den 6 Meter breiten Schiebeglastüren einen tollen Blick auf die großzügige Terrasse in den weitläufigen Garten werfen.

Im oberen Stockwerk befinden sich zu den 3 Zimmern, zwei Badezimmer und eine Sauna. Ein kleines Badezimmer, welches vielleicht die Kinder nutzen können, besteht aus einer Dusche und einer Badewanne. Ein Traum ist der Schlafzimmerbereich. Aus dem großen Schlafzimmer haben Sie einen wunderschönen Blick auf die Müндener Wälder. Direkt daneben grenzt eine beeindruckende Sauna mit große Liegefläche. Vom Schlafzimmer aus gelangen Sie direkt in ein ca. 20 m<sup>2</sup> großes Badezimmer. Das Wellnessbadezimmer ist u.a. mit zwei Waschbecken, einer großen begehbaren Dusche, einer Wirlpoolwanne, sowie einen direkten Zugang auf einen Balkon ausgestattet.

Fakten zum Haus:

Haupthaus aus 1996/1997 mit etwa 250 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im oberen Stockwerk wurde 2014 neuer Eichenparkett und neue Türen eingebaut. Weiterhin wurde im gleichen Jahr eine sehr hochwertige Sauna aus kanadischen Eschenholz eingebaut.

Diese Sauna wurde selten genutzt und ist in einem neuwertigen Zustand. Das große Badezimmer wurde mit dem Anbau 2010 erneuert.

Der Wintergarten und die große Terrasse wurden 2007 angebaut.

Der Anbau mit separaten Eingang wurde 2010 erbaut und ist etwa 100 m<sup>2</sup> groß. Der Eingangsbereich und die Küche wurden 2021/2022 neu eingebaut. Der Bodenbelag besteht komplett aus einem Eichenparkett.

Die Einliegerwohnung wurde 2017 samt Einbauküche renoviert. Beide Eichenmassivholztreppe wurden 2018 eingebaut. Die kleine Doppelgarage wurde 2004, die große Doppelgarage samt großer Einfahrt wurde 2006 erbaut. Der Eingangsbereich samt Sandsteinmauer und Beet wurden 2016, der untere Terrassenbereich der ELW 2017 erneuert.

Der Poolbereich wurde 2017, der Relaxbereich 2018 gebaut.

Jedes Zimmer, auch jeder Kellerraum, ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Fast alle Fenster haben elektrische Rollos. Ein Highlight sind zwei Stieble Eltron Klimasplittgeräte, mit denen alle Zimmer im Anbau, sowie das Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer und der Wohnbereich gekühlt werden können.

Das Haupthaus und die Einliegerwohnung sind mit einer Alarmanlage und 3 Arlo Überwachungskameras ausgestattet.

Eine moderne Viessmann Gasheizung, samt großem Warmwasserspeicher und mehreren Solarmodulen wurden 2010 verbaut.

2011 wurde eine 32000 Euro 12 kWp große Photovoltaikanlage installiert. Diese liefert bis Ende 2031 knapp 30 Cent pro Kilowatt Strom. Ab 2032 kann diese Anlage auch noch weiter für den Eigenverbrauch genutzt werden.

#### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## **Lage**

Die Lage dieses Traumhauses ist ebenso beeindruckend wie das Anwesen selbst. Inmitten einer ruhigen und exklusiven Wohngegend im Ortsteil Hermannshagen gelegen, genießen Sie hier Privatsphäre und gleichzeitig eine gute Anbindung an alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Immobilie befindet sich sowohl in natur- als auch stadtnaher Lage von Hann. Münden, mit einem Blick auf den Mündener Stadtwald. Viele Einzelhäuser in der Nachbarschaft prägen das ruhige und gepflegte Straßenbild. In unmittelbarer Umgebung liegt der weitläufige Stadtwald. Eine vollständige Infrastruktur lässt sich im nahen, gewachsenen Zentrum von Hann. Münden nutzen (3 Autominuten, 15 Gehminuten).

Über den Bahnhof (1,5 Kilometer entfernt) sind umliegende Städte wie Kassel und Göttingen schnell erreicht. Die nächste Autobahnanbindung der A7 liegt zudem nur wenige Minuten entfernt. Kassel und Göttingen erreichen Sie mit dem Pkw in etwa 20 Minuten. In einem Umkreis von 500 Metern befinden sich die Lebensmittelgeschäfte Edeka, Lidl und Aldi, sowie ein Blumencenter und ein Getränkemarkt. Eine Apotheke, eine Arztpraxis befindet sich 300 Meter entfernt. Die Grundschule Hermannshagen und der Kindergarten befinden sich 300 Meter, das Gymnasium, eine Realschule sowie eine Hauptschule etwa 1300 Meter und die Berufsbildende Schule 4 Kilometer entfernt. Zwei Baustoffhandelsgeschäfte sind ebenfalls schnell erreichbar. In der nahegelegenen Innenstadt von Hann Münden profitieren Sie von einer tollen Innenstadt mit vielen Geschäften des täglichen Bedarfs und zahlreiche Restaurants. Hann. Münden ist eine sehr alte Fachwerkstadt mit etwa 24000 Einwohner. Die Stadt ist bei zahlreichen Touristen sehr beliebt, da sie von den Flüssen Werra, Fulda und der Weser und dem tollen Weserbergland umschlossen ist.

#### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,28 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



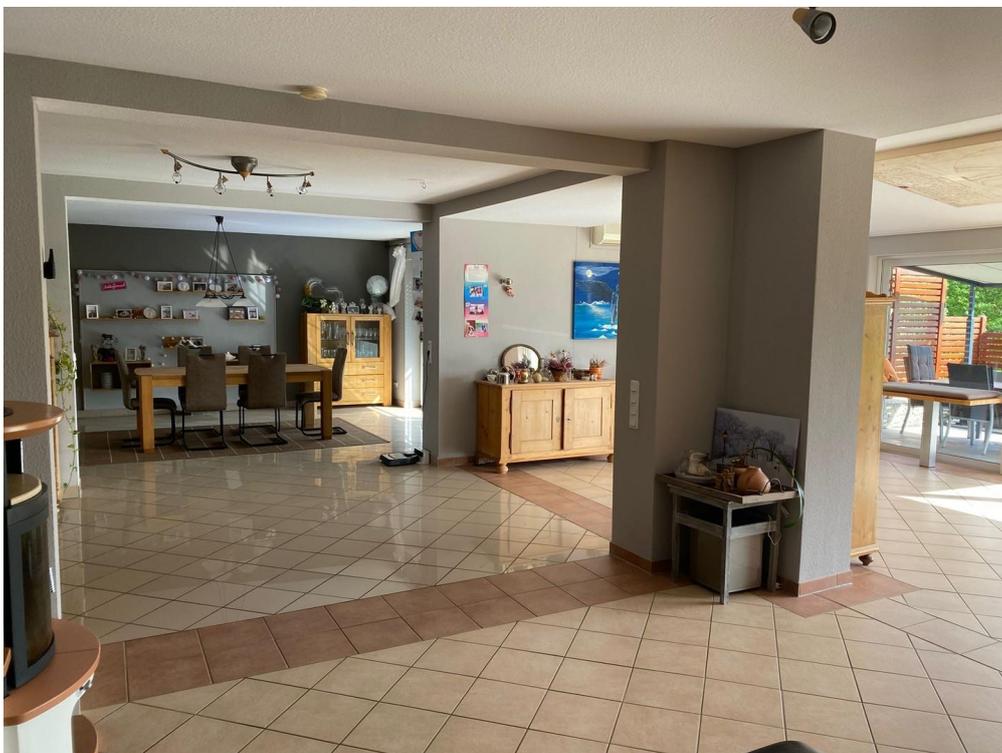
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

