

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Bad Münster

### Sehr gepflegtes 2-Familienhaus Kernstadt Bad Münster ohne Makler



Objekt-Nr. OM-441515

**Zweifamilienhaus**

Verkauf: **498.000 €**

31848 Bad Münster  
Niedersachsen  
Deutschland

|                   |             |              |                   |
|-------------------|-------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 1995        | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 1.534,00 m² | Zustand      | gepflegt          |
| Etagen            | 2           | Schlafzimmer | 2                 |
| Zimmer            | 7,00        | Badezimmer   | 3                 |
| Wohnfläche        | 197,00 m²   | Garagen      | 1                 |
| Nutzfläche        | 111,00 m²   | Stellplätze  | 1                 |
| Energieträger     | Gas         | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Großstadtnah im Grünen leben: Das freistehende Zweifamilienhaus (auch als großes Einfamilienhaus nutzbar) in einer ruhigen Sackgasse in der Kernstadt Bad Münster bietet 7 Zimmer, 3 Bäder, 1 Gäste-WC, 2 Küchen, Design-Kamin, Vollkeller mit Sauna, Fitnessbereich und Waschküche, Garage mit elektrischem Tor und Stellplatz, eine großzügige teilüberdachte Süd-Westterrasse und ein Balkon im Obergeschoss mit Blick auf einen pflegeleichten Traumgarten.

In absolut ruhiger und naturnaher Wohnlage überzeugt das Haus durch ein neuwertiges und gepflegtes Gesamtbild. Aus jedem Fenster blickt man ins Grüne, in den pflegeleicht angelegten Garten oder den einladenden Vorgarten. Die sonnendurchfluteten Wohn-Esszimmer im EG und OG bieten von morgens bis abends warmes Licht. Diese perfekte Ausrichtung sorgt nicht nur für eine angenehme Atmosphäre, sondern spart auch spürbar Heizkosten. Die Fußbodenheizung im EG sorgt im Winter für angenehme Wärme und der Design-Kamin für ein stimmungsvolles Ambiente. Zwei großzügige Terrassen laden zum Verweilen ein. Je nach Wetterlage kann man auf der oberen Ebene die Sonne genießen oder auf der unteren Ebene Schatten unter der Überdachung oder der elektrischen Markise finden. Und wenn im Sommer die Temperaturen steigen, finden sich lauschige Schattenplätze in einem Rondell mit Brunnen oder unter den schattigen Bäumen. Im hinteren Teil des Grundstücks kann man der Hektik des Alltages entfliehen oder seinen Hobbies (Gärtnern, Tierhaltung, etc.) nachgehen. Der pflegeleichte Traumgarten wird durch einen Husqvarna-Mähroboter unterstützt. Die großzügige Garage mit elektrischem Tor und angrenzender Werkstatt ermöglicht einen komfortablen überdachten Zugang ins Haus sowie einen Raum zum Heimwerken. Das Haus kann gut als 2-Generationen-Haus genutzt werden oder die Vermietung einer Wohnung einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung leisten. Natürlich lässt das Haus auch für eine Familie viel Raum für alle Wohnwünsche auf 3 Ebenen.

## Ausstattung

Zwei vollständig ausgestattete Wohnungen (EG 104 qm /OG 93 qm) mit Einbauküchen und Echtholz-Parkettböden und ein voll ausgebauter Keller mit Bad/Sauna, Fitnessgeräten, 2 Hobby-Räumen, Waschküche und Vorratsraum bieten viel Raum zur Gestaltung. Eine neue Brennwert Gas-Heizungsanlage (12/2022) von Viessmann sorgt für Heizwärme und Warmwasser. Es bestehen zwei separat steuerbare Heizkreise für die Fußbodenheizung und die Wandheizkörper.

Schnelles Internet verfügbar, TV-Kabelanschluss über Vodafone

Bedarfsorientierter Energieausweis: 121 kWh/(m²·a) Endenergiebedarf

Energieeffizienzklasse: D

Verfügbar ab: nach Absprache

Objektzustand: sehr gepflegt

Qualität der Ausstattung: gehoben

Keine Käuferprovision

Wohnfläche: 197 qm

Nutzfläche: 111 qm

Grundstücksfläche: 1.534 qm (mit Husquarna Mähroboter)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Das Grundstück liegt sehr ruhig in einer Sackgasse und dennoch zentral am südlichen Rand der Kernstadt Bad Münster. In wenigen Minuten erreicht man zu Fuß die historische Innenstadt mit Fußgängerzone, den Kurpark, vielen Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomieangeboten. Das nahe gelegene Einkaufszentrum (LIDL, REWE, Rossmann und Takko) ist ebenfalls in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Ein Kindergarten, die Grundschule und eine Gesamtschule (KGS) sind ebenfalls fußläufig zu erreichen. Ein Krankenhaus, Fachärzte, Apotheken, Banken und ein umfangreiches Sport- und Freizeitangebot für jedes Alter (18-Loch-Golfplatz, Tennisverein, beheiztes Freibad, Abenteuerspielplatz (1.200 qm, etc.) runden das Angebot ab.

Vom nahen gelegenen Bahnhof (1,5 km / 5 Min. per Fahrrad) erreicht man mit der S-Bahn (S5 zum Flughafen) Hannover Hauptbahnhof halbstündlich in nur 36 Minuten oder Hameln in 8 Minuten. Mit dem PKW fährt man zum Ortsrand von Hannover über die B 217 oder die A2 in ca. einer halben Stunde.

Die Umgebung von Bad Münster im Deister-Süntel-Tal und eignet sich hervorragend für Rad- und Wandertouren sowie zum Nordic-Walking oder Joggen. In wenigen Minuten sind Sie zu Fuß für einen Spaziergang in der Natur und erreichen durch Felder in Kürze den malerischen Süntel.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis   |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014   |
| Endenergiebedarf       | 121,10 kWh/(m²a) |
| Energieeffizienzklasse | D                |

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Designkamin EG



# Exposé - Galerie



Esszimmer EG



Küche EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC EG



# Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG



Wohnzimmer OG



# Exposé - Galerie



Esszimmer OG



Schlafzimmer OG



# Exposé - Galerie



Küche OG



Bad OG



# Exposé - Galerie



Sauna/Bad KG



Hobby-Zimmer KG



# Exposé - Galerie



überdachte Terrasse



Blick von Sonnenterrasse



# Exposé - Galerie



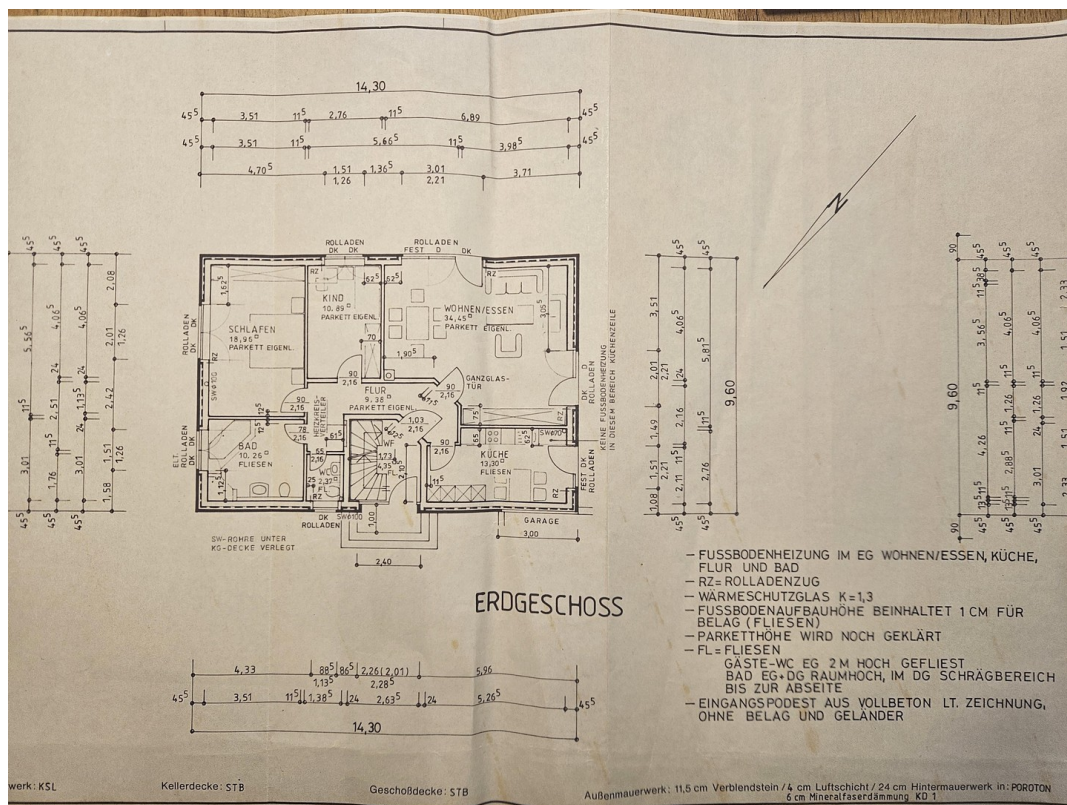
Straßenansicht



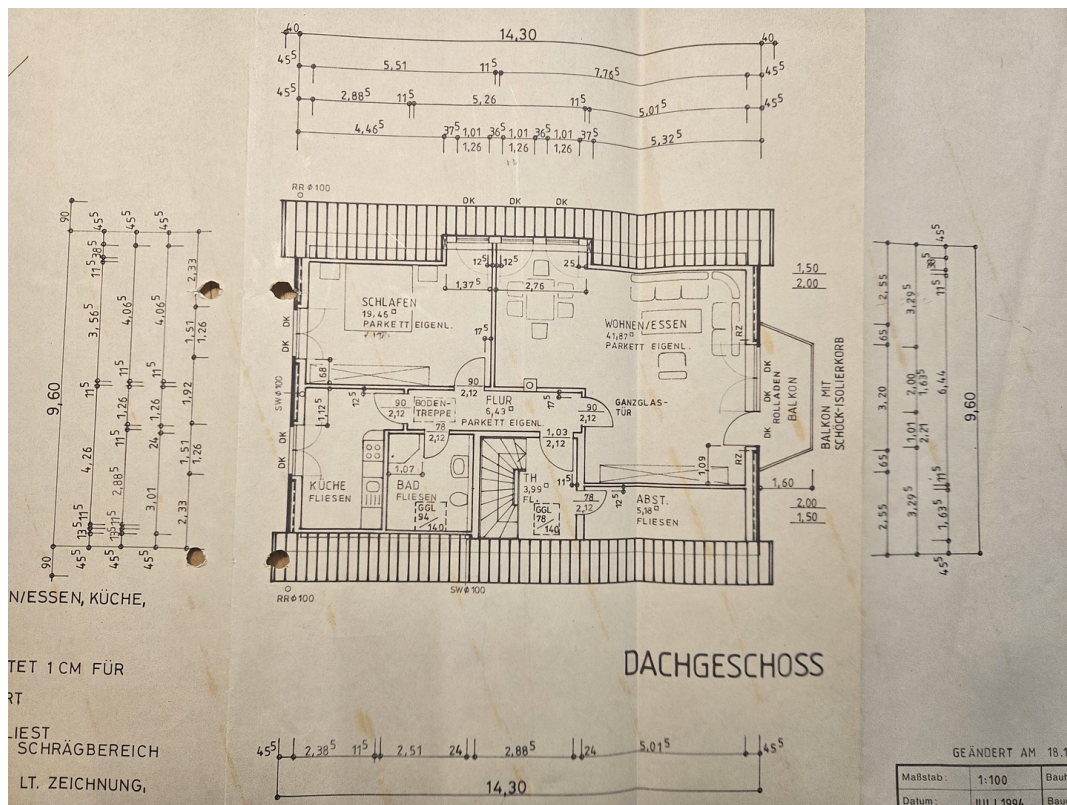
Vorderansicht



# Exposé - Grundrisse



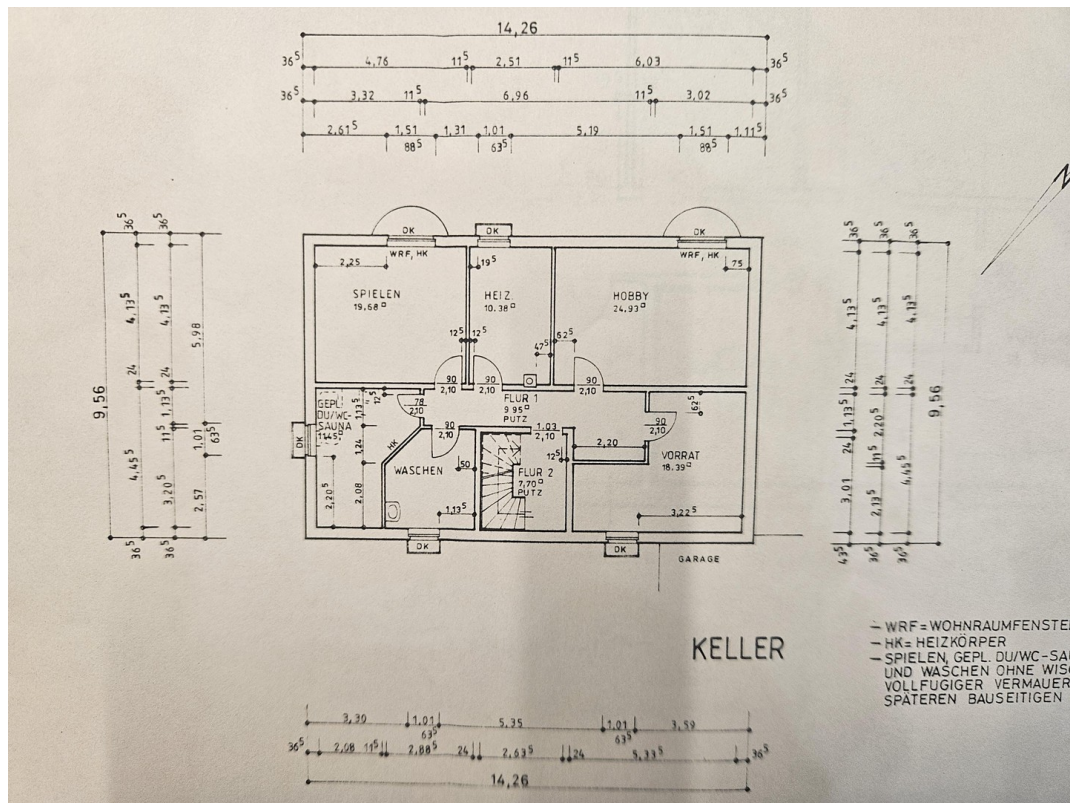
Erdgeschoss



Dachgeschoss



# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss