

Exposé

Mehrfamilienhaus in Hann. Münden

PROVISIONSFREI - Charmantes Zweifamilienhaus mit traumhaften Ausblick und vielseitigem Grundstück



Objekt-Nr. OM-459819

Mehrfamilienhaus

Verkauf: **499.000 €**

Berliner Straße 73a
34346 Hann. Münden
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	1740	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	1.531,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	250,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	40,00 m ²	Carports	3
Energieträger	Gas	Heizung	Etagenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

1. Haupthaus als Zweifamilienhaus mit ausbaufähigem Dachboden (bereits teilweise ausgebaut)

- * Fachwerkhaus mit Lehmputz und Fassadenanstrich
- * Erdgeschoss: Flur, Wohnzimmer mit Esszimmer, Schlafzimmer, Lesezimmer, Gästezimmer, Küche, Abstellkammer, Gäste-WC und Bad mit WC, Dusche und Badewanne // Wohnfläche ca. 125 qm und Nutzfläche ca. 20 qm // Deckenhöhe 2,20 m bis 2,40 m
- * Obergeschoss: Flur, Wohnzimmer mit Esszimmer, Schlafzimmer, Büro, Jugendzimmer, Küche, Abstellkammer (im Flur/ Aufstieg zum Dachgeschoss), Gäste-WC, Badezimmer mit ebenerdiger Dusche und WC // Wohnfläche ca. 125 qm und Nutzfläche ca. 20 qm // Deckenhöhe 1,95 m - 2,00 m
- * Dachgeschoss: Ausbaufähig - Baugenehmigung wurde erteilt und kann bei Bedarf vom Käufer erneuert werden // Dachfenster und Balkonfenster wurden im Jahr 2017 neu eingebaut - Kunststofffenster. Teilweise sind bereits Trockenbauwände gestellt. Decken sind gedämmt und Spitzboden als Lagerfläche nutzbar. Bodentreppe ist bereits verbaut. // Deckenhöhe ca. 2,30 m
- * Heizung: Etagenheizung mit eigenen Gasthermen // EG Gastherme BJ 2000 // OG Gastherme BJ 2020 mit Anbindungsmöglichkeit für DG // Warmwasser in den Bädern über die Gasthermen und in den Küchen über Durchlauferhitzer // Wohnung EG besitzt einen Holz-Kamin und im OG ist der Schornstein vorhanden, jedoch der Kamin im Jahr 2025 abgebaut
- * Elektroinstallationen sind teilweise neu, jedoch generell voll funktionsfähig
- * Küche: Auf beiden Etagen ist eine Küche zur sofortigen Nutzung verfügbar (teils mit Elektrogeräten - Absprache erwünscht)
- * Fussboden: Grundsätzlich sind im gesamten Haus Fliesen, Laminat oder PVC verlegt
- * Dacheindeckung/ Dachkonstruktion: Ziegel und Holzunterbau sowie Dämmung BJ 2017
- * Teilunterkellerung ca. 18 qm

Ausstattung

Gartengrundstück mit Blockhütte und einigen Sitzmöglichkeiten, Holzunterstand, Stahlwandpool, Teich ohne Filteranlage (wurde immer als Hundepool genutzt) und vielem mehr

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Verfügbar ab: innerhalb ca. 2 Monaten nach Kauf

HINWEIS: Die Bilder Wohn- und Schlafzimmer sind bzgl. Einrichtung mit KI bearbeitet, um die Privatsphäre noch ein wenig zu schützen.

Lage

Das Grundstück mit den vielseitigen Wohnungs- und Nutzungsmöglichkeiten liegt am Ortsrand, ca. 100 m von der Weser entfernt. Der Blick auf den Reinhardswald ist unverbaubar. Das weitläufige und vielseitige Anwesen umfasst ca. 1531 qm Grundfläche plus einer gegenüberliegenden Wiesenfläche von ca. 580 qm (Hochwassergebiet).

In wenigen Minuten sind sowohl Lebensmittelmärkte, Schulen, Kindergärten, Apotheken, Ärzte und alles andere, was man so brauchen könnte, erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Hausansicht Hofseite



Hof ab Einfahrt



Carports

Exposé - Galerie



Innenhof



Poolansicht Stahlwandpool

Exposé - Galerie



Sitzecke Pool



Blockhütte

Exposé - Galerie



Schuppen/ Gerätelager



Hauseingang

Exposé - Galerie



Grundstück Rückseite



Holzlager

Exposé - Galerie



Wiesengrundstück (angrenzend)



Hauseingang überdacht



Treppenhaus Flur EG

Exposé - Galerie



Außentoilette



Abstellraum

Exposé - Galerie



Blockhütte



Blockhütte Sitzecke

Exposé - Galerie



Gästezimmer EG



Flur EG



Gäste WC EG

Exposé - Galerie



Küche EG/ Terrasse



Küchenzeile EG

Exposé - Galerie



Lesezimmer EG



Vollbad EG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer EG (KI)

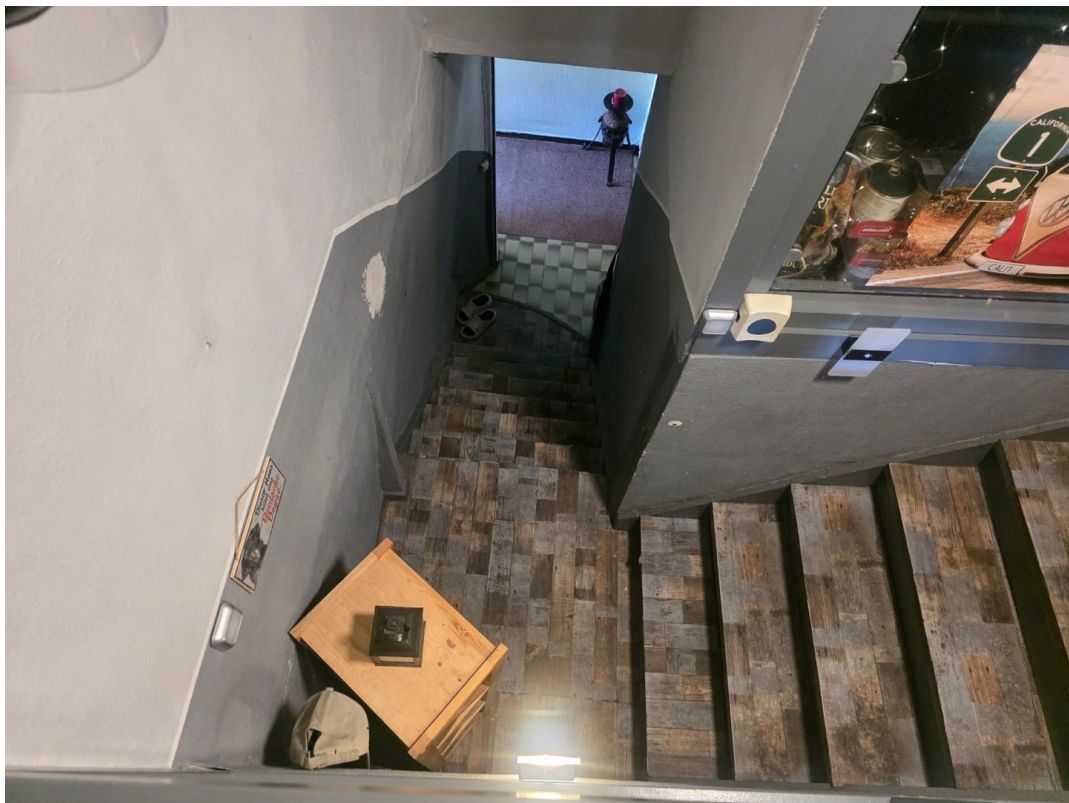


Wohnzimmer EG (KI)

Exposé - Galerie



Esszimmer EG (KI)



Treppenhaus zu OG

Exposé - Galerie



Flur OG



Büro OG

Exposé - Galerie



Bad mit Dusche OG



Gäste WC OG



Küche OG

Exposé - Galerie



Küche OG



Esszimmer OG (KI)

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG (KI)



Schlafzimmer OG (KI)

Exposé - Galerie



Jugendzimmer OG (KI)



Jugendzimmer OG (KI)

Exposé - Galerie



Doppelgarage



(Hunde-) Teich

Exposé - Galerie



Terrasse EG



Balkon OG

Exposé - Galerie



Balkon OG



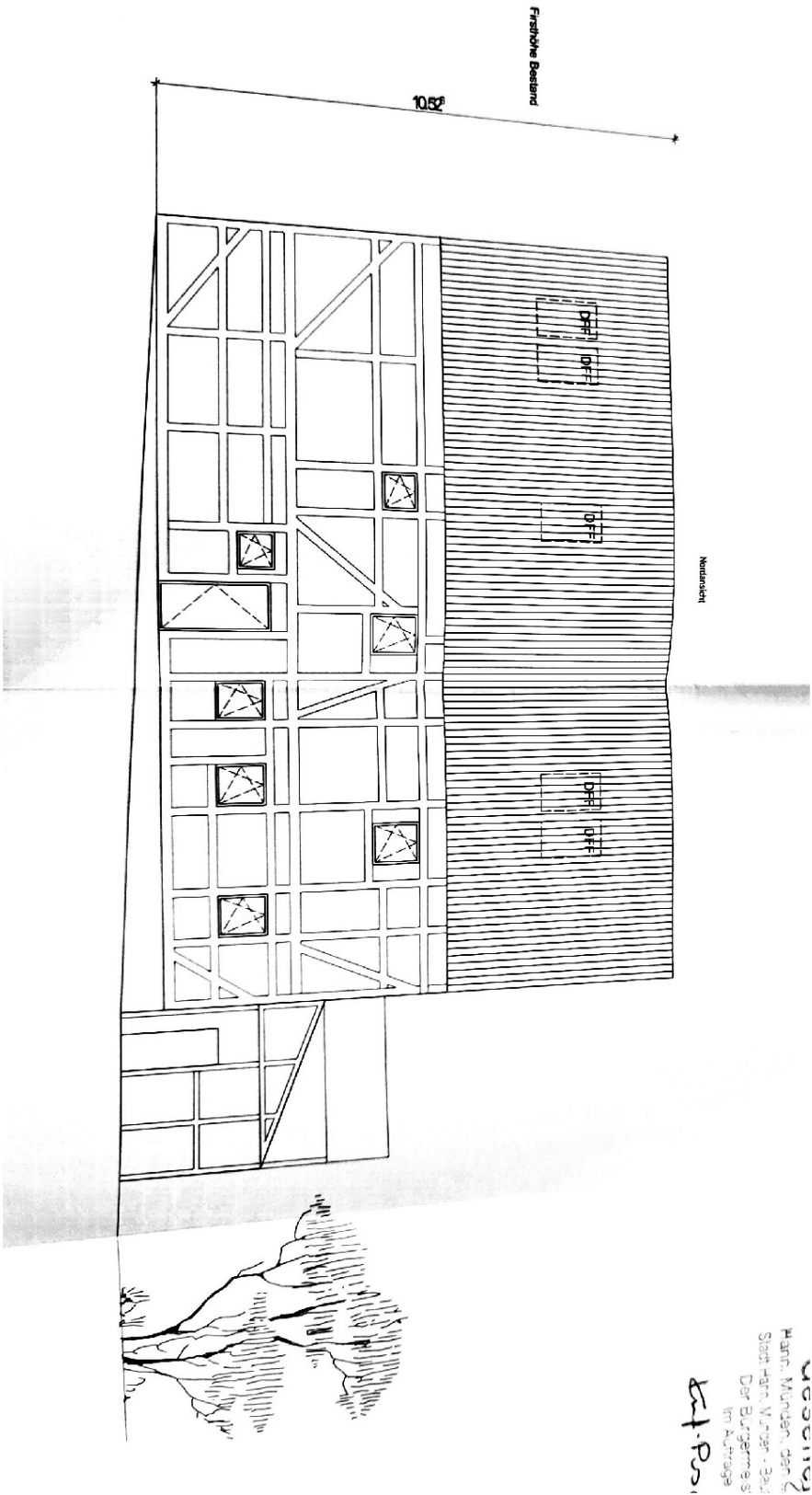
Sicht ins Land

Exposé - Galerie

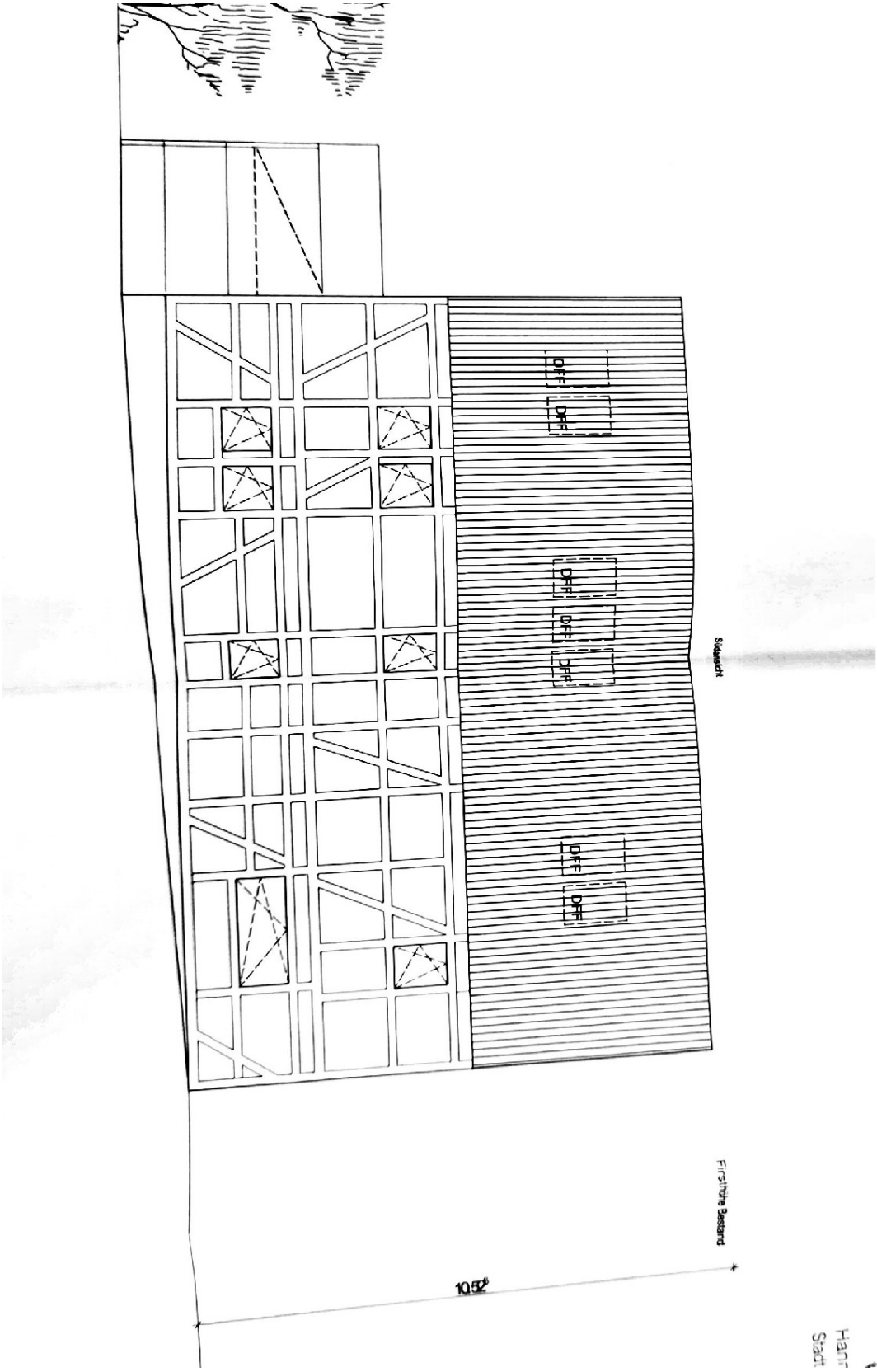


Toreinfahrt (elektrisch)

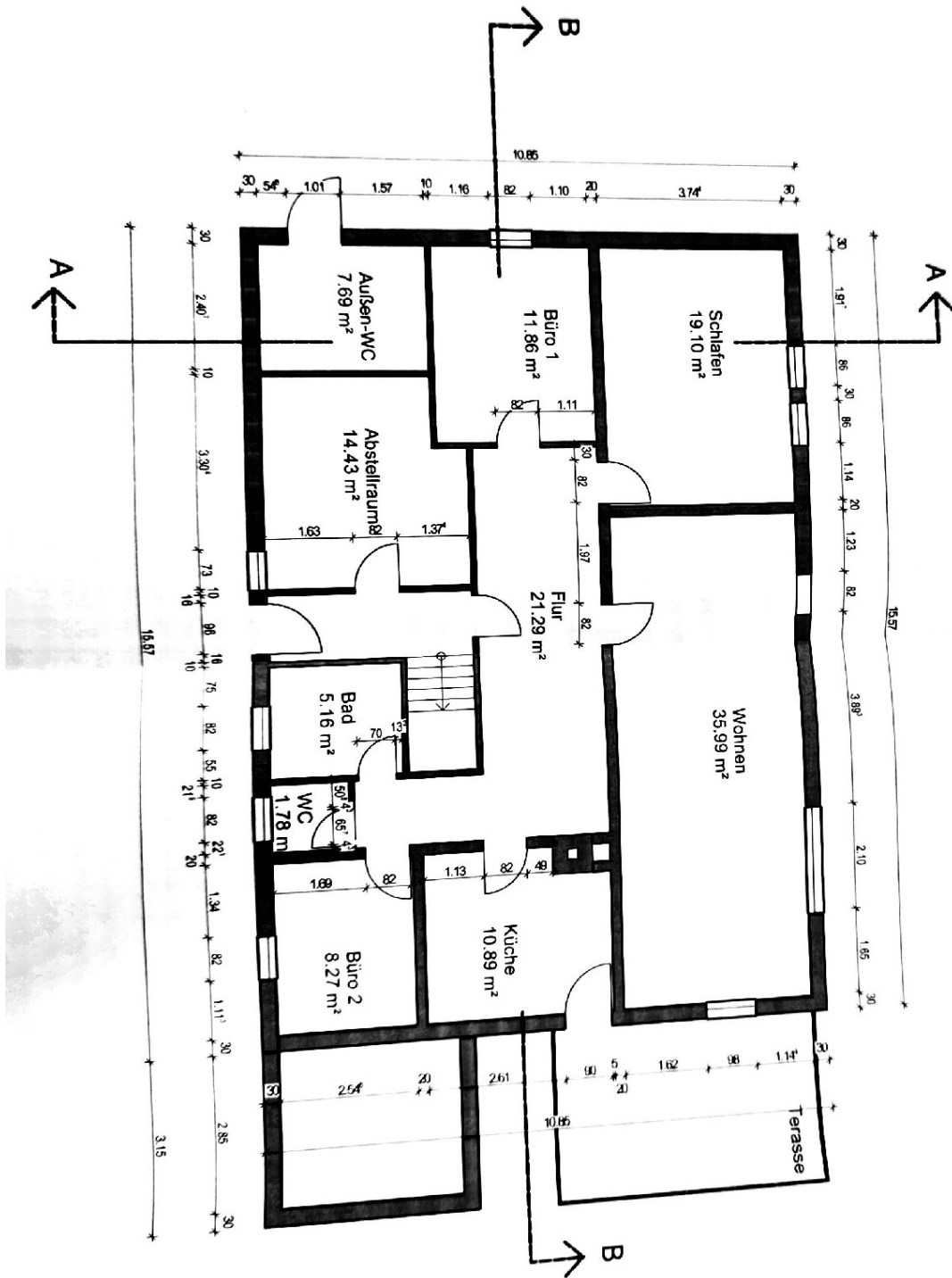
Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

