

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Munster

### Lebenswerte Doppelhaushälfte mit großem Nebengebäude zentral und ruhig



Objekt-Nr. OM-311147

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **315.000 €**

Ansprechpartner:  
Udo Warnecke

29633 Munster  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1952	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	819,00 m <sup>2</sup>	Zustand	modernisiert
Zimmer	6,00	Carports	1
Wohnfläche	158,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Nutzfläche	32,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in unserem Zuhause. Wir verkaufen unser lebenswertes, schönes Haus, dass wir umfassend energetisch saniert und modernisiert haben. Es ist aber Zeit für Veränderungen.

Schon beim Betreten spüren Sie hoffentlich auch, dass hier mit viel Liebe zum Detail ein Heim mit Wohlfühlatmosphäre geschaffen wurde.

Viel Platz im Freien zum Austoben der Kinder bietet hier ein ruhig gelegenes 819 m<sup>2</sup> großes Grundstück mit einladender Holzterrasse und Pizzeriaofen.

Durch die Südwest-Ausrichtung der Doppelhaushälfte ist das Gebäude rundum durch Tageslicht und Helligkeit belebt.

Kurze Wege zu Kindergarten, Schule, zu den Supermärkten und in die Innenstadt von Munster haben mit unseren Kindern damals schon das tägliche Leben positiv geprägt.

### # Objektbeschreibung

Unsere einladende und gepflegte Doppelhaushälfte, erweitert durch einen Anbau im Eingangsbereich und daran angebautes Nebengebäude, befindet sich in einer ruhigen Straße und doch zentraler Wohnlage im Stadtgebiet von 29633 Munster/Oertze und bietet idealen Lebensraum und Entfaltung für eine Familie.

Grundstücksfläche: ca. 819 m<sup>2</sup>

Baujahr 1952(Ursprung)

Anbau Eingang in 1988

Nebengebäude in 2004

Wohnfläche ca. 158m<sup>2</sup>

Nutzfläche ca 32m<sup>2</sup> als wärme gedämmter Mehrzweck-/Hobbyraum im Nebengebäude

Teilkeller ca 14m<sup>2</sup>

Das Haus bietet im Erdgeschoss eine Diele, Wohn-/Esszimmer, eine Küche mit Essplatz und Kaminanschluss, einen Hauswirtschaftsraum, einen Garderobenraum in dem sich auch die Gaszentralheizung (sehr zuverlässiges und wartungsfreundliches Brötje Brennwertgerät, Baujahr 2002, Effizienzlabel B) mit einem 300l Solar-Wasserspeicher befindet.

Vom Eingangsflur erreicht man ein Vollbad mit WC, Bidet, Dusche und durch die Garderobe auch den großen Mehrzweck/ Hobbyraum mit Nebeneingangstür

Im Obergeschoss befinden sich 3 Zimmer (Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer), im Flur ein PC-Arbeitsplatz sowie ein Bad mit WC und Badewanne. Von einem der Zimmer gelangt man über eine offene Holzterrasse in das Dachgeschosszimmer.

Bodenbelag: Fliesen, Kork, Holzparkett, Teppich im DG

Decken in EG u. OG sind holzverkleidet

### # Ausstattung

+ Modernisierungsmaßnahmen und rundum Wärmedämmmaßnahmen der Außenwände erfolgten kontinuierlich in den letzten 15 Jahren

+ Neues Dach mit neuer Wärmedämmung in 2011 auf Wohnhaus, Kaminanschluss

+ neue Fenster (Doppelverglasung) und Velux Dachfenster im Zeitraum 2015 - 2022

+ 2 Bäder mit moderner Ausstattung, Renovierung in 2014

+ Komfort entsteht durch eine solide Ausstattung inkl. einer Einbauküche mit mediterraner Note

+ letzte Erweiterung durch hochwertiges Nebengebäude mit Hobbyraum u. HWR, wärme gedämmt mit Heizung, Doppelverglasung und Kaminanschluss

+ Anbau eines Fahrradschuppens

# Energie

Wesentliche Energieträger: Gas

Solarthermieanlage für Brauchwasser

Energieeffizienzklasse: D , Energiebedarf 116,7kWh/(m<sup>2</sup>x a)

# Weitere Angaben

Carport Pkw 25m<sup>2</sup>

Stellplatz für Wohnmobil/ Pkw

Carport Motorrad bzw. Anhänger

Bericht durch Energieberater bewertet mögliche Erweiterung durch Solaranlage insbesondere auf dem Dach des Nebengebäudes positiv

Verfügbar ab: nach Absprache

Objektzustand: modernisiert und gepflegt

keine Käuferprovision

Wenn ich ihr Interesse geweckt habe, melden Sie sich gerne bei uns für eine Besichtigung

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Zentrumsnah und trotzdem sehr ruhig in der Stadt Munster/Oertze in der Lüneburger Heide. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	116,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Diele



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Zimmer OG 11m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Zimmer OG 9,5m<sup>2</sup>



Zimmer OG 10m<sup>2</sup>

# Exposé - Galerie



Bad OG



Bad OG

# Exposé - Galerie

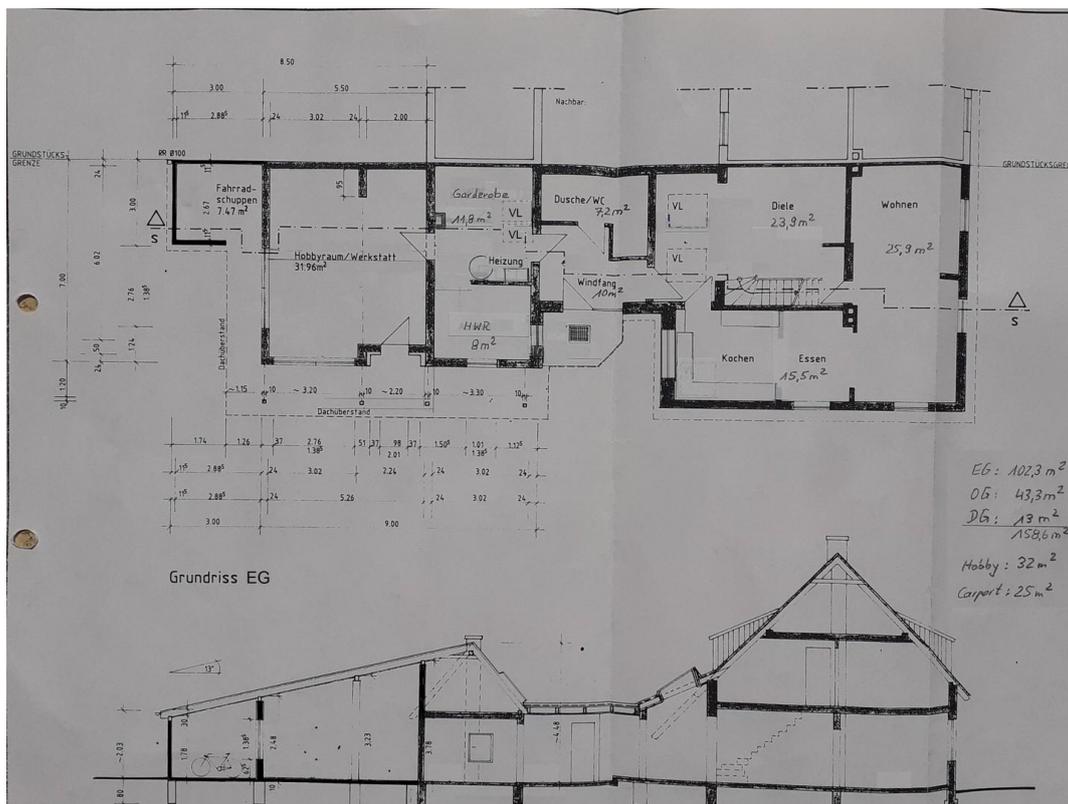


Dachzimmer



Hobbyraum EG 32m<sup>2</sup>

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG