

Edermünde / Besse

## Doppelhaushälfte mit großer Terrasse und Garten sucht glückliche Familie

Objektnummer: 25099003



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 613 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25099003                  |
| Wohnfläche   | ca. 114 m²                |
| Dachform     | Satteldach                |
| Zimmer       | 5                         |
| Schlafzimmer | 3                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 1 x Garage |

|                            |                                                                        |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 295.000 EUR                                                            |
| Haustyp                    | Doppelhaushälfte                                                       |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2020                                                                   |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                               |
| Bauweise                   | Massiv                                                                 |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon          |

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergiebedarf            | 206.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 18.03.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1990           |

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



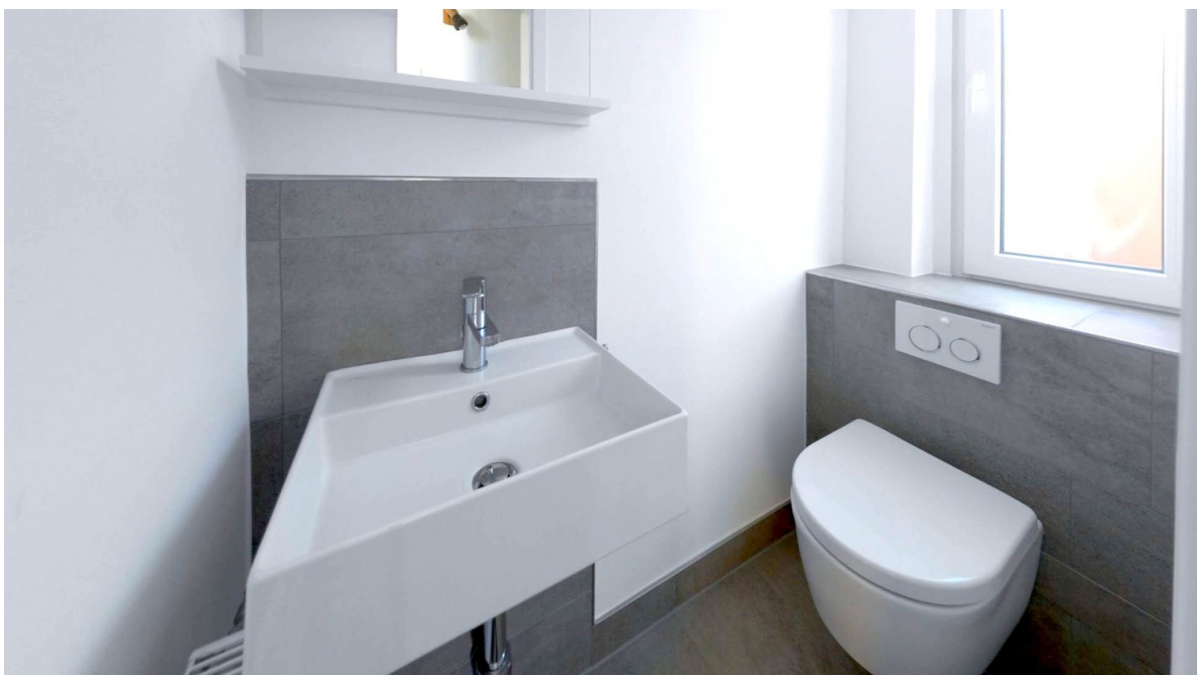
Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Die Immobilie



Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Immobilie mit 3 Schlafzimmern, oder wahlweise 2 Schlafzimmern und einem Arbeitszimmer, einem Badezimmer und Gäste-WC bietet eine familienfreundliche Atmosphäre und eine Vielzahl an Ausstattungen, die den Komfort und die Lebensqualität erhöhen. Das gepflegte Anwesen wurde in den letzten Jahren modernisiert, wodurch es den heutigen Ansprüchen an Wohnkomfort gerecht wird. Beim Betreten der Immobilie werden Sie vom weitläufigen und lichtdurchfluteten Wohnbereich begrüßt, der durch seine helle Gestaltung und den hochwertigen Parkettboden besticht. Die zentrale Lage der Wohnräume sorgt für eine angenehme Verbindung zwischen dem Innen- und Außenbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die großzügige Terrasse, die sich ideal für gesellige Abende oder erholsame Nachmittage eignet. Ein weiterer Höhepunkt der Immobilie ist der große Balkon, der zusätzlichen Freiraum bietet und Ihnen die Möglichkeit gibt, die frische Luft ungestört zu genießen. Die Küche ist geräumig und funktional gestaltet. Die moderne Ausstattung und das zeitlose Design bieten Ihnen die Perfekte Möglichkeit, sich kulinarisch zu entfalten. Ein Gäste-WC ergänzt die Ausstattung der Immobilie und ist ebenfalls modern eingerichtet. Das Hauptschlafzimmer überzeugt durch seine Großzügigkeit und ist ein Rückzugsort für entspannte Stunden. Die weiteren zwei Schlafzimmer bieten genug Platz für Kinder, Gäste oder als Homeoffice. Die Immobilie wird durch eine effiziente Zentralheizung beheizt, die für angenehme Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt.

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Alles zum Standort

Diese Immobilie befindet sich in einer familienfreundlichen Umgebung, die durch eine gute Infrastruktur besticht. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind schnell und unkompliziert zu erreichen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hervorragend, was Ihnen eine stressfreie Mobilität gewährleistet. Insgesamt zeichnet sich das Angebot durch seine durchdachte Raumaufteilung und die hochwertige Modernisierung aus. Die Immobilie bietet ausreichend Platz für eine Familie und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten für verschiedenste Wohnkonzepte. Eine Besichtigung lohnt sich, um das volle Potenzial dieser Immobilie zu entdecken und sich von der Qualität und dem Raumangebot selbst zu überzeugen. Bei Interesse stehen wir Ihnen gerne für weitere Informationen zur Verfügung und vereinbaren einen Besichtigungstermin. Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Teil einer attraktiven Wohnlage zu werden und genießen Sie das umfangreiche Raumangebot dieser gepflegten Immobilie.

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.30 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Max Mattis

---

Wilhelmshöher Allee 322 Kassel

E-Mail: [kassel@von-poll.com](mailto:kassel@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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