



**!PROVISIONSFREI! Stilvolle Doppelhaushälfte in  
Hann. Münden-Wiershausen (4 Zi/91 m<sup>2</sup>) ++  
Kernsaniert 2022/23 ++ Kamin,  
3-fach-Verglasung, Partykeller, Terrasse, Garage  
++ Mögliche Monatsrate 726,30 €**

ImmoNr  
Kaufpreis

MPI -2024-2925  
269.000,00 €

Außen-Provision

Keine  
Käuferprovision

<b>Befuerung</b>	Gas
<b>Heizungsart</b>	Zentralheizung
<b>Etagenzahl</b>	2
<b>Kabel Sat TV</b>	Ja
<b>Stellplätze</b>	1 Carport 1 Garage
<b>Terrasse</b>	Ja
<b>Wohnfläche</b>	ca. 91 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche</b>	ca. 40 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer</b>	1
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	3
<b>Anzahl Badezimmer</b>	1
<b>Grundstücksgröße</b>	ca. 332 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl sep. WC</b>	1
<b>Kaufpreis</b>	269.000,00 €
<b>Außen-Provision</b>	Keine Käuferprovision
<b>Baujahr</b>	1965
<b>Zustand</b>	Vollständig renoviert
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis
<b>Endenergiebedarf</b>	159,19 kWh/(m <sup>2</sup> a)
<b>Energieausweis gültig bis</b>	03.10.2034
<b>Baujahr lt. Energieausweis</b>	2022
<b>wesentlicher Energieträger</b>	Gas

## Objektbeschreibung:

Wohnen pur: Diese Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen wurde in 2022 und 2023 aufwendig kernsaniert und modernisiert! Die 4-Zimmer-Doppelhaushälfte (91 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 40 m<sup>2</sup> Keller-Nutzfläche) befindet sich auf 332 m<sup>2</sup> Grundstück in guter und ruhiger Randlage von Wiershausen. Genießen Sie das Haus mit Terrasse (40 m<sup>2</sup>), knisterndem Kachel-Kaminofen, 3-fach verglasten Fenstern, Partykeller, Werkstatt, Garage, Carport, Stellplatz und Hof. Lassen Sie sich auf der Südwest-Terrasse von der Nachmittags- und Abendsonne verwöhnen. Gartenarbeit fällt in dem kompakten Außenbereich kaum an. Die schön geschnittene Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen liegt in einem WEG-geteilten Doppelhaus. Sie ist die Alternative zur Eigentumswohnung und zur Selbstnutzung oder Kapitalanlage geeignet.

In den Jahren 2022 und 2023 wurde die 1965 erbaute Haushälfte rundum erneuert sowie stilvoll eingerichtet. Unter anderem wurden sämtliche Versorgungsleitungen sowie der komplette Innenausbau erneuert. Die Wärmeschutzfenster als auch eine moderne Brennwerttherme wurden eingebaut. Diese lässt sich in ein SmartHome-Netzwerk einbinden. Die Garage und der Carport stammen aus 1983. WLAN- und SAT-Anschlüsse sind im gesamten Haus vorhanden, so auch in den Kellerräumen.

Ihr hoher Wohnstandard und ihre wunderschöne Lage machen die Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen zu einem begehrten Zuhause. Sie finden diese an einer Wohnstraße, die vom Mündener Weg (K 217) abgeht. Direkt hinter dieser breiten sich die Felder bis zum Wald (500 m Luftlinie). Bequem gelangen Sie zur nahegelegenen Bäckerei (5 Gehminuten). Sie erreichen von dem Haus Hann. Münden mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten in nur 6 Autominuten.

Wundervolles Wohndomizil

Die Fassade ist abends in ein stimmungsvolles Beleuchtungskonzept getaucht. Von der Straße gehen Sie über den gepflasterten Weg und die fünfstufige Eingangstreppe zur überdachten Haustür. Zum Teilkeller mit Partykeller und Werkstatt gibt es einen eigenen Treppenzugang samt Eingangsüberdachung. In der großzügigen Erdgeschossdiele empfängt Sie der malerische, wärmende Kamin-Kachelofen. Von dieser abgehend die Wohn-Esslandschaft auf über 30 Quadratmetern mitsamt offener Massivholz-Einbauküche

und Terrassenzugang, das Duschbad mit barrierefreier Regenwald-Dusche sowie das innenliegende Gäste-WC.

Oben an der geräumigen, hellen Empore das Elternschlafzimmer sowie zwei Kinder-, Gäste-, Ankleide- oder Arbeitszimmer.

Hochwertige Sanierung und Modernisierung – Beispiele

Neu in 2023:

- Außenbereich inklusive Terrasse, Zaun etc.
- Dekorativer Kachelofen mit Sichtfenster
- Innentüren samt Zargen
- Partykeller mitsamt Wänden, Stromleitungen, Theke

Neu in 2022:

- Neuverlegung sämtlicher Gas-, Wasser-, Abwasser- und Stromleitungen
- Stromanschluss von der Straße ins Haus
- Gas-Brennwertheizung von Viessmann, Modell Vitodens 200-W
- Heizkörper in jedem Raum
- 3-fach verglaste Fenster mit Gasfüllung
- Alle Fußböden in Erdgeschoss und Dachgeschoss
- Verputzen des gesamten Innenbereichs
- Neue Bäder
- Frische Aufarbeitung der Echtholzterrasse

Sie möchten das besondere Ambiente der Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen live erleben? Dann vereinbaren Sie einen individuellen Besichtigungstermin! Ich freue mich auf Ihre Anfrage.

## Ausstattung:

Top ausgestattet in Hann. Münden-Wiershausen

- Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern, Küche, Bad, Gäste-WC (circa 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche / 40 m<sup>2</sup> Keller-Nutzfläche) – in 2022/2023 umfangreich kernsaniert und modernisiert
- Baujahr des Hauses: 1965; Baujahr der Garage: 1983, Baujahr des Carports: um 1983 – Kernsaniierung/Modernisierung von Haus und Außenbereich: 2022/2023
- Doppelhaushälfte mit Terrasse (40 m<sup>2</sup>), Kachel-Kaminofen, Einbauküche, Partykeller, Werkstatt, Garage, Carport, Außenstellplatz, 3-fach verglasten Fenstern sowie neuer moderner Gas-Brennwerttherme
- Grundstück: Haushälfte auf 332 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- Doppelhaushälfte in einem WEG-geteilten Doppelhaus
- Belegung des Hauses in Hann. Münden-Wiershausen: frei werdend
- Zustand der Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen: top gepflegt; umfänglich kernsaniert und modernisiert; liebevoll und stilvoll eingerichtet
- Küche: offene Küche inklusive Massivholz-Einbauküche
- Bäder: 1 x Bad mit Fenster, 1 x innenliegendes Gäste-WC:
- Im Erdgeschoss Duschbad mit barrierefreier Dusche, WC und Waschtisch sowie Gäste-Toilette
- Geschosstreppe: Echtholztreppe
- Heizung: Gas-Brennwertheizung von Viessmann, Modell Vitodens-200 – geeignet für ein SmartHome-Netzwerk
- Wassererwärmung über Heizungsanlage
- Wärmeverteilung über Heizkörper
- Malerischer Kachel-Kaminofen mit Panoramafenster
- Fußböden: Laminat und Fliesen
- Innentüren: aus Holz
- Haustür: aus Holz, mit Kunststoff verkleidet
- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach-Verglasung
- Bauweise des Hauses: Massivbauweise
- Mauerwerk: 24 cm starke Hohlziegelsteine
- Dämmung: 5 cm starke Außendämmung an 2 Seiten (Westseite und Nordseite)
- Dach: Satteldach, eingedeckt mit Frankfurter Pfanne
- Oberste Geschosdecke: mit 12 cm starker Dämmung, nicht begehbar

- Energieeffizienz gemäß Bedarfsausweis: Energieeffizienzklasse: E – Endenergiebedarf: 157,10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a)
- Internet und TV: WLAN- und SAT-Anschlüsse im ganzen Haus einschließlich dem Teilkeller – 50.000er-Leitung
- Keller: Teilkeller (40 m<sup>2</sup>) inklusive Partykeller und Werkstatttraum
- Partykeller: mit Theke
- Ausrichtung der Terrasse: gen Südwesten ausgerichtet, mit Nachmittags-/Abendsonne
- Stellplätze: 3 Stellplätze – 1 Stellplatz in Garage, 1 Stellplatz unter Carport, 1 Stellplatz im Freien
- Doppelhaushälfte zur Kapitalanlage oder Selbstnutzung

#### Kernsanierung / Modernisierung

#### 2023:

- Winter 2023: Partykeller inklusive Wänden, Theke und Stromleitungen erneuert
- Sommer 2023: Außenbereich samt Terrasse, Zaun etc. neu gestaltet
- Februar 2023: neuer Kachel-Kaminofen installiert
- Januar 2023: Innentüren mit Zargen erneuert
- Neue Fensterbänke im Innenbereich

#### 2022:

- Erneuerung sämtlicher Gas-, Wasser- und Stromleitungen sowie der Stromkästen
- Erneuerung des Stromanschlusses von der Straße ins Haus
- Aufarbeitung der Echtholztreppe
- September 2022: Verlegung neuer Fußböden in Erdgeschoss und Dachgeschoss
- August 2022: Verputzen des kompletten Innenbereichs
- Juli 2022: Einbau von 3-fach verglasten Kunststofffenstern mit Gasfüllung inklusive Außenfensterbänken sowie eines 2-fach verglasten Dachfensters
- Juni 2022: Erneuerung der Bäder und der WC-Abflussrohre
- April 2022: neue Gas-Brennwertheizung von Viessmann, Modell Vitodens 200-W (per SmartHome-Technik steuerbar)
- April 2022: neue Heizkörper in allen Räumen

1984:

- Neueindeckung des Daches mit Frankfurter Pfanne

1983:

- Bau der Garage
- Errichtung des Carports (um 1983)
- Einbau der Haustür

## Lagebeschreibung:

Lage der Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen

Wunderschöne Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen: Das Haus zur Kapitalanlage oder Selbstnutzung liegt am idyllischen Ortsrand von Wiershausen an einer ruhigen Wohnstraße, die vom Mündener Weg (Kreisstraße 217) abzweigt und wieder auf diesen führt. Hier wohnen Sie am letzten Straßenzug vor den Feldern in gepflegter Nachbarschaft von Doppelhäusern, Zweifamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Über die 100 m entfernten Felder bis zum Wald beträgt die Luftlinie 500 m. Auch vom Mündener Weg gelangen Sie nach wenigen Schritten in die offene Feldlandschaft.

Kurze Fußwege sind es zu diesen Zielen: Bushaltestelle „Im Rosenwinkel“ (100 m), „Bäckerei Tines Allerlei“, Wäscherei, KiTa Wiershausen, „Gasthaus Zum Krug zum grünen Kranz“.

Von Ihrem Haus in Wiershausen nach Hann. Münden sind es nur 5 km. Dort erwarten Sie Supermärkte, Discounter, Bäckereien, Fleischereien, Feinkostläden, Naturkostladen, Restaurants, Cafés.

Distanzen:

Hann. Münden: 5 km / 6 Autominuten

Bahnhof Hann. Münden: 4 km / 5 Autominuten

Göttingen: 24 km / 25 Autominuten

Kassel: 27 km / 27 Autominuten

Kassel Airport: 29 km / 31 Autominuten

Wiershausen – Ortsteil der Fachwerk- und Drei-Flüsse-Stadt

Hann. Münden (Kurzform von Hannoversch Münden) im Landkreis Göttingen in Südniedersachsen ist ein beliebtes Touristenziel sowie ein top Wohn- und Gewerbestandort. Alexander von Humboldt nannte die Mittelstadt „eine der sieben schönsten gelegenen Städte der Welt“. In Ihrer Doppelhaushälfte in Hann. Münden-Wiershausen leben Sie zudem im Naturpark Münden. Etwa 700 der rund 23.500 Einwohner Hann. Mündens sind im Ortsteil Wiershausen zu Hause. Wiershausen liegt in einem überwiegend von Laubwäldern umgebenen Talkessel. Das Leben in dem Dorf wird geprägt durch ein gutes Miteinander sowie ein reges Vereinsleben.

Hann. Münden ist international berühmt für seine Altstadt und seine malerische Lage an Fulda, Werra und Weser.

In der Bildungslandschaft der Stadt finden sich Schulen aller Schulformen. Für das gesundheitliche Wohl sorgen zahlreiche Facharztpraxen sowie das Klinikum Hann. Münden.

Verkehrsanbindung in und um Hann. Münden-Wiershausen:

- Anschlussstelle Hann. Münden/Hedemünden an die Autobahn 7 (10 km / 12 Autominuten)
- Anschlussstelle Hann. Münden/Lutterberg an die Autobahn 7
- Weitere wichtige Straßen: B 3, B 80, B 451, B 496
- Bahnhof Hann. Münden: Regionalzüge nach Göttingen, Kassel, Halle und Erfurt
- Bushaltestelle „Im Rosenwinkel“: Stadtbus 101 Richtung Bahnhof/ZOB (montags bis freitags im Stundentakt, samstags im Zweistundentakt)
- Stadtbusverkehr in Kernstadt und Ortsteilen: 5 Buslinien

Freizeitmöglichkeiten in und um Hann. Münden-Wiershausen:

- Grillplatz und Barfußparcours von Wiershausen am Staufenberg (342 m)
- Gaststätte „Zum Krug zum grünen Kranz“, Gasthaus Letzter Heller, Schloßschänke, Ratsbrauhaus, Restaurant Küsterhaus, Restaurant Antico & Abruzzo, Restaurant Kreta, Stadtcafé, Eisdielen Venezia
- Altstadt Hann. Münden mit mehr als 700 Fachwerkhäusern
- Aussichtsturm Tillyschanze im Reinhardswald oberhalb der Stadt
- Konzerte, Kleinkunst, Ausstellungen, Lesungen, Vorträge, Theaterbesuche und Studienfahrten des Mündener Kulturrings
- Drei-Flüsse-Theater Münden: Wintermärchen, Komödien, Boulevardstücke, Krimis
- Freilichtbühne am Kattenbühl: Musikveranstaltungen an Sommerwochenenden
- Welfenschloss mit Städtischem Museum und Stadtbücherei
- Forstbotanischer Garten
- Schifffahrten auf Fulda und Weser
- Wandern im Naturpark Münden
- Turnverein Wiershausen, Gesangverein Wiershausen, Landfrauen-Verein, Traktor-Oldtimer-Freunde, Senioren-Handarbeits-Gruppe

## Sonstige Angaben

Falls Sie noch Fragen haben oder weitere Infos brauchen, so ist Herr Michael Pitsch nur einen Telefonhörer oder eine Email weit von Ihnen entfernt.

Immobilienwert vom Profi ermitteln lassen! Den realen Marktwert ermitteln! Für Sie unverbindlich und kostenfrei!

Auf Wunsch unseres Auftraggebers sind wir verpflichtet, nur qualifizierten Interessenten mit Nachweis einer Finanzierbarkeit des Kaufpreises die Besichtigung zu ermöglichen. Wir bitten Sie daher, uns den Nachweis zukommen zu lassen.

Finanzierungsbeispiel für die Immobilie.

Kaufpreis 269000,- €

Eigenkapital 53800,- €

Zinsbindung 10 Jahre

effektiver Jahreszins p.a. 3,05 %

Tilgung 1,0 %

Mögliche Monatsrate 726,30 €

Wir vermitteln auch Finanzierungen.

Hier bekommen Sie ihr Finanzierungsangebot:

Marvin Krengel

HYPOVISION

Bankkaufmann

Mail: [info\(at\)hypovision.de](mailto:info(at)hypovision.de)

Vielen Dank im Voraus für Ihr Verständnis und Ihre freundliche Mitwirkung.

Gern stehen wir Ihnen auch persönlich für Rückfragen zur Verfügung.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt.

Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Hinweise zur EU-Verbraucherrechte-Richtlinie und zum Widerrufsrecht:

Laut der neuen EU-Verbraucherrechte-Richtlinie (Fernabsatzrecht) sind wir ab sofort verpflichtet, von allen Interessenten bei einer Anfrage (also z.B. per Internet, E-Mail, Telefon oder Brief) die Identität zu prüfen (§ 2 Abs. 10 GwG). Wir benötigen, falls noch nicht geschehen, den vollständigen Namen mit Adresse und Telefonnummer. Dazu sind alle Immobilienmakler verpflichtet.



IMMOBILIENVERKAUF  
KANN SO EINFACH  
SEIN.



**PERSÖNLICH  
& VOR ORT.**







