

Edermünde / Besse

# Doppelhaushälfte mit großer Terrasse und Garten sucht glückliche Familie

CODE DU BIEN: 25099003



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

PRIX D'ACHAT: 295.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 114 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 613 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25099003
Surface habitable	ca. 114 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	295.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	206.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	18.03.2035	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1990



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété





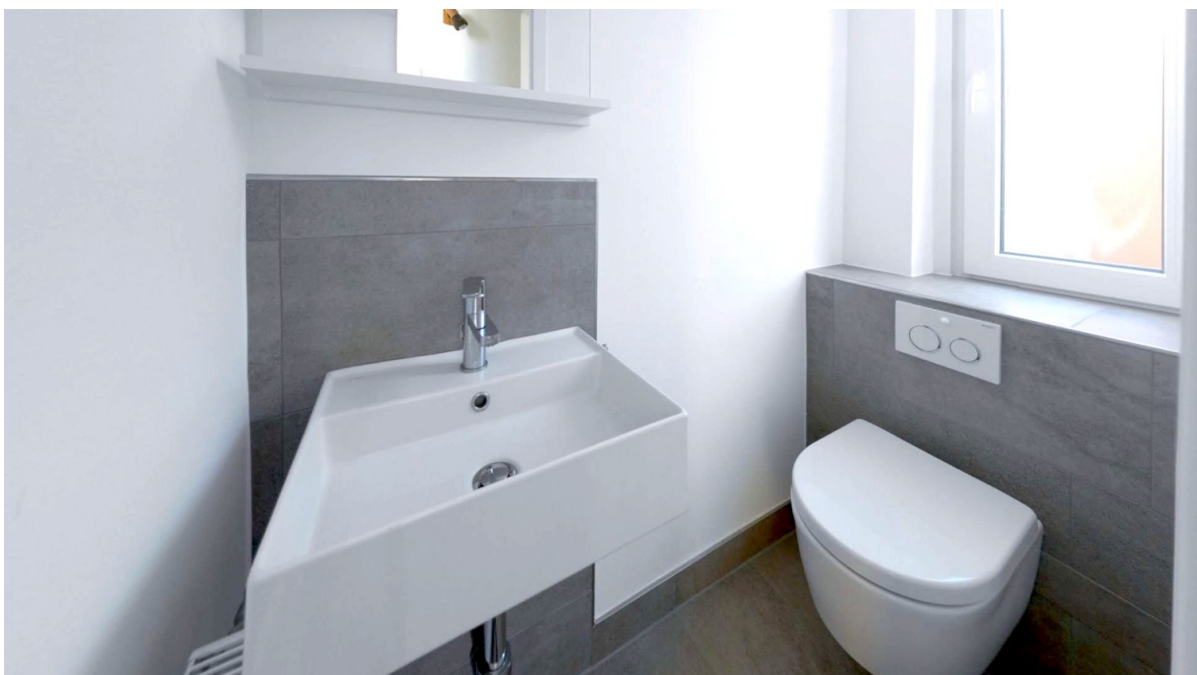
CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

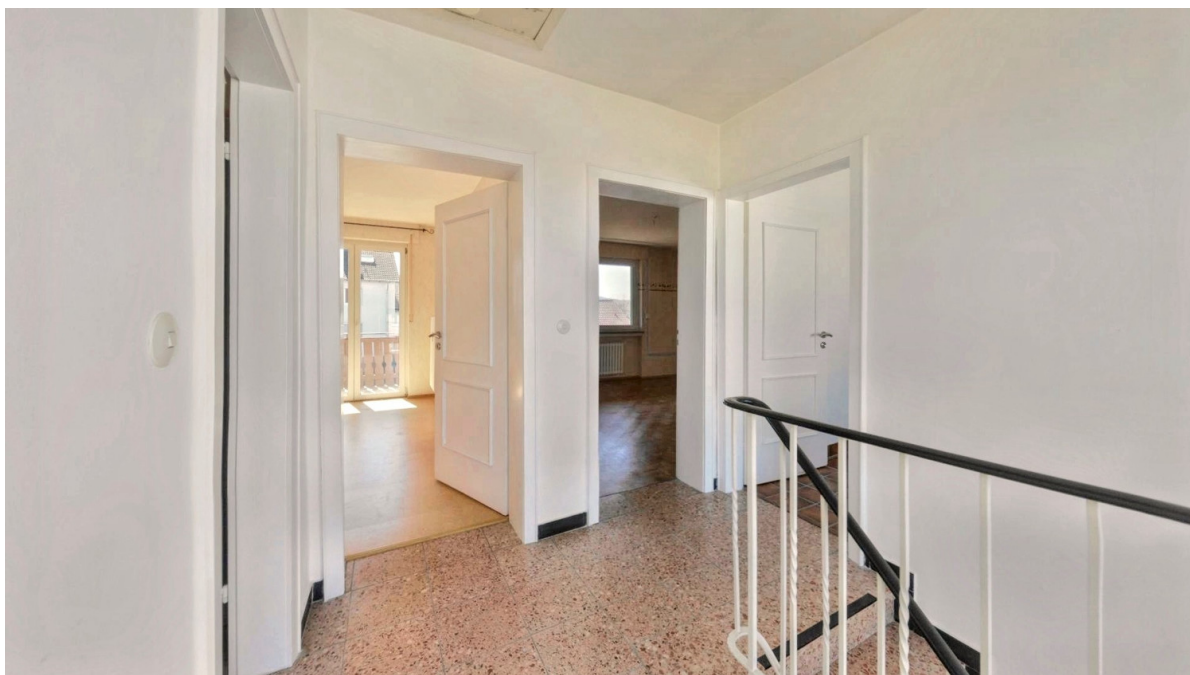
## La propriété





CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété





CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## La propriété



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Une première impression

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.



CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 206.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregisterauszugs, 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.

CODE DU BIEN: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)