

Edermünde / Besse

# Doppelhaushälfte mit großer Terrasse und Garten sucht glückliche Familie

Property ID: 25099003



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

**PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 114 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 613 m<sup>2</sup>**

Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## At a glance

Property ID	25099003
Living Space	ca. 114 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	5
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 1 x Garage

Purchase Price	295.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

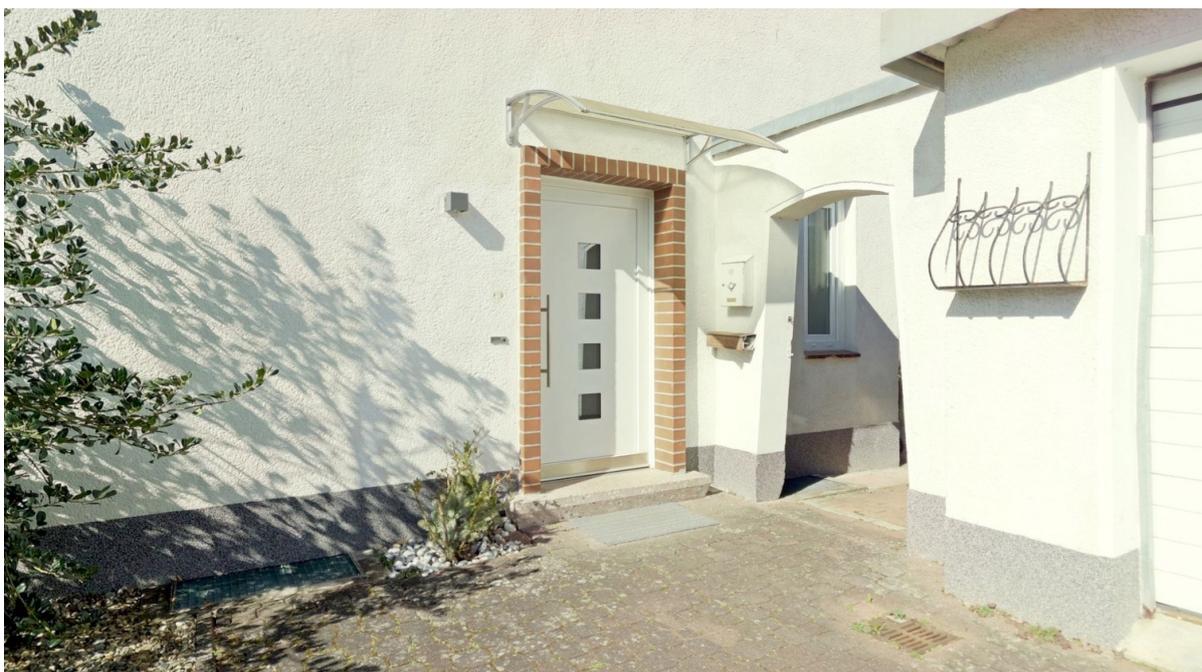
Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	206.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.03.2035	Energy efficiency class	G
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1990

Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



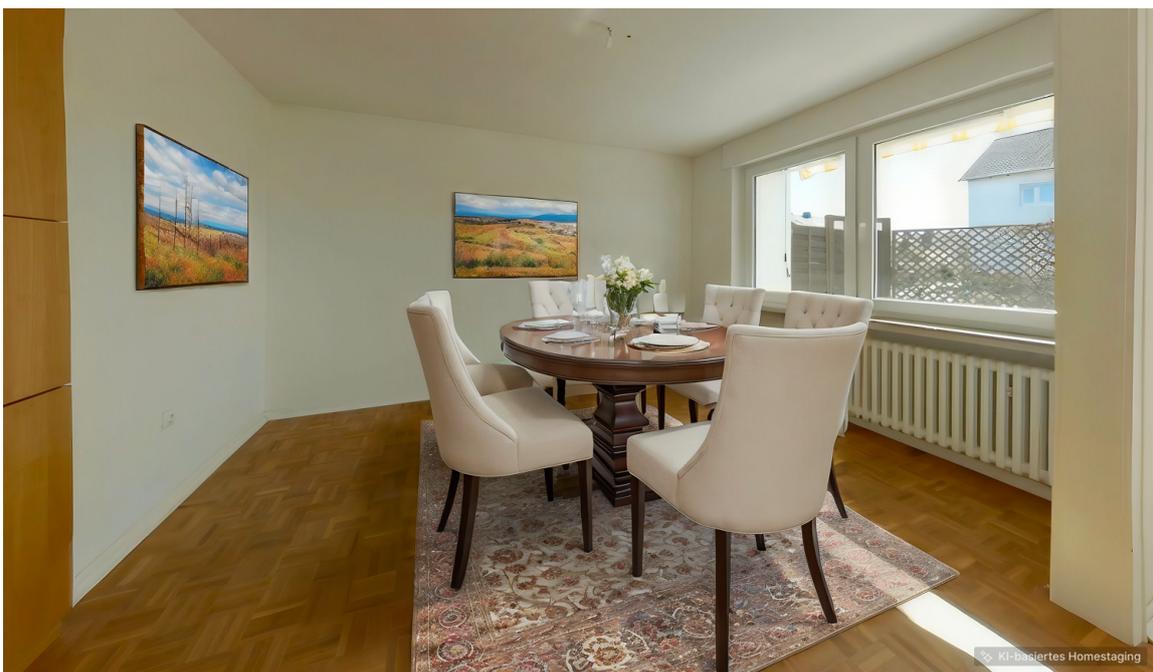
Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



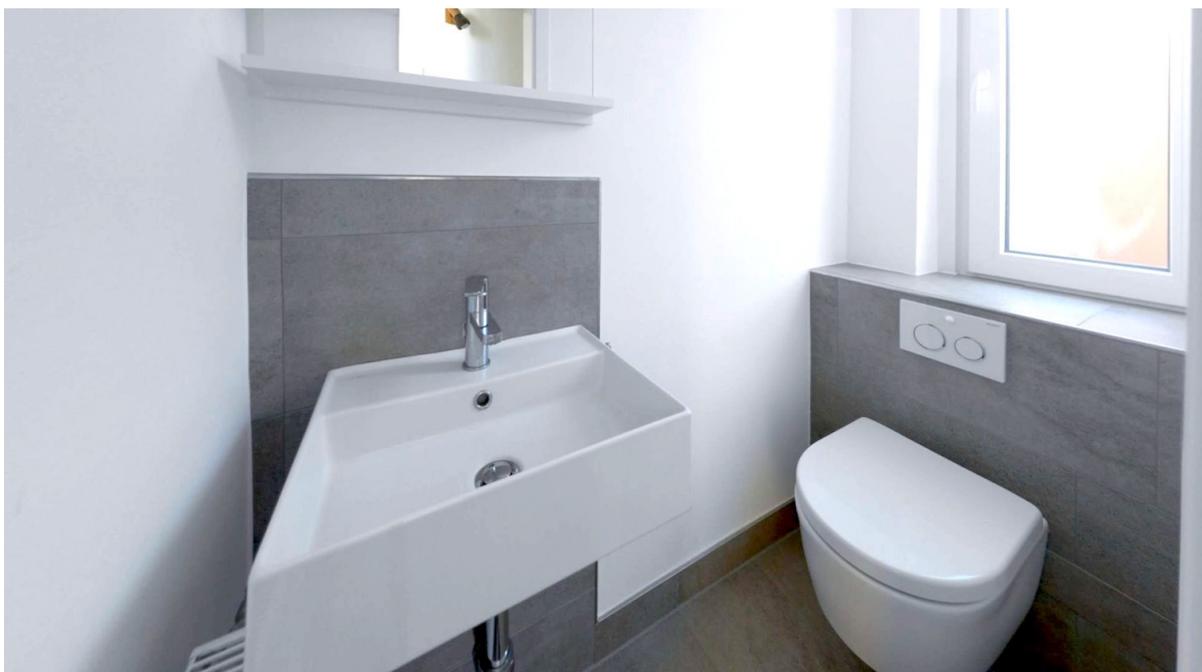
Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



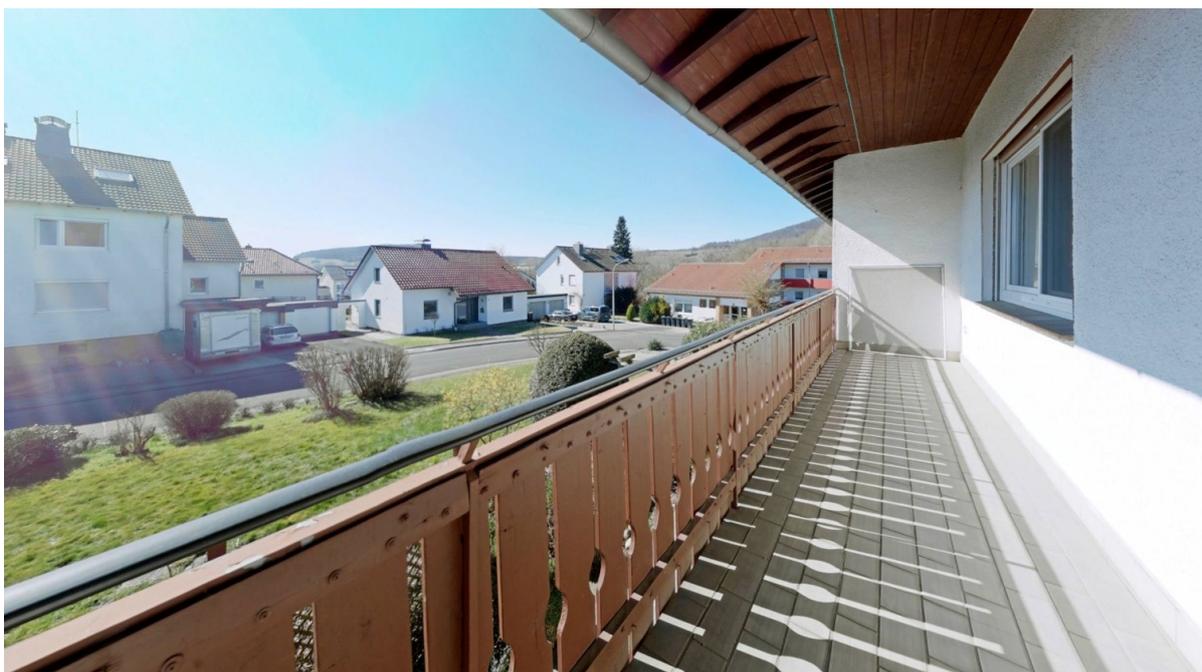
Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## The property



Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## A first 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.

Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## All about the location

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.

Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Other information

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.

Property ID: 25099003 - 34295 Edermünde / Besse

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)