

Hameln

# Modernisiertes Wohngefühl mit Terrasse, Balkon und eigener Garage

Objektnummer: 25241033



KAUFPREIS: 142.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79,35 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Auf einen Blick

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| Objektnummer | 25241033                 |
| Wohnfläche   | ca. 79,35 m <sup>2</sup> |
| Zimmer       | 3                        |
| Schlafzimmer | 2                        |
| Badezimmer   | 1                        |
| Baujahr      | 1972                     |
| Stellplatz   | 1 x Garage               |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 142.000 EUR                                                               |
| Wohnung                    | Etagenwohnung                                                             |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2025                                                                      |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 43 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon                                    |

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |            |                             |                |
|----------------------------|------------|-----------------------------|----------------|
| Wesentlicher Energieträger | Öl         | Energieinformationen        | BEDARF         |
| Energieausweis gültig bis  | 04.05.2035 | Endenergiebedarf            | 251.40 kWh/m²a |
| Befuerung                  | Öl         | Energie-Effizienzklasse     | H              |
|                            |            | Baujahr laut Energieausweis | 1985           |

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



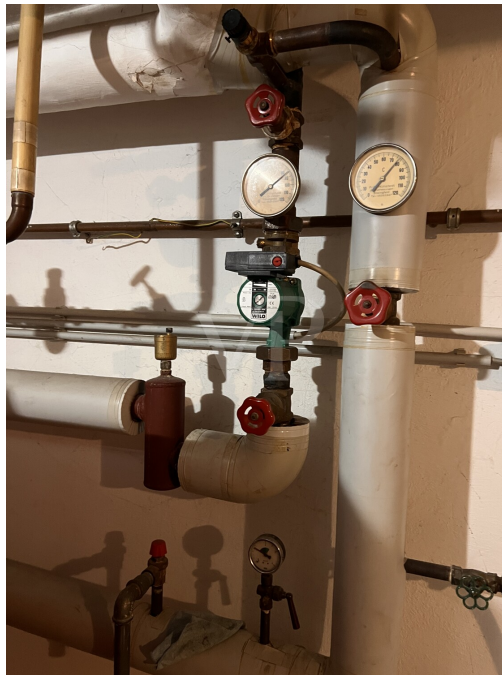
Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 79,35 m<sup>2</sup> und bietet eine attraktive Raumaufteilung, die sowohl kleinen Familien als auch Paaren ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die ein ausgewogenes Maß an Erholung und Infrastruktur bietet.

Beim Betreten der Wohnung gehen Sie vom Flur aus, in alle Wohnbereiche. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich ist dank der großen Fensterfronten hell und freundlich. Vom Schlafzimmer, welches auch Wohnzimmer sein könnte, gelangen Sie direkt sowohl auf die private Terrasse– ideale Voraussetzungen, um den Alltag nach draußen zu verlagern und entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Vom Kinderzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

Das Badezimmer bietet Potential für individuell Renovierungswünsche.

Die Küche kann man nach eigenem Geschmack einrichten.

Im Jahr 2023 wurden sämtliche Fußböden der Wohnung erneuert. Pflegeleichter Laminat zieht sich stilvoll durch alle Wohn- und Schlafbereiche und sorgt für ein zeitgemäßes und harmonisches Gesamtbild. Im Rahmen der geplanten Modernisierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2025 der Austausch sämtlicher Fenster vorgesehen, was zu zusätzlicher Energieeffizienz und noch mehr Wohnkomfort beiträgt.

Die Wohnung wird zentral über eine Öl-Heizung erwärmt und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als einfach, jedoch solide und alltagstauglich zu bezeichnen, sodass Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten und individualisieren können.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, sodass nicht nur Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzliche Gegenstände komfortabel und sicher untergebracht werden können. Ein privates, grosszügiges Kellerabteil bietet weiteren Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie Saisonartikel.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gut entwickelte Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos erreichbar.

Als Zuhause für eine kleine Familie oder als Ruhesitz für das Paar – diese Etagenwohnung erfüllt viele Wohnwünsche und bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre Zukunftspläne.

Zur Zeit ist die Wohnung noch vermietet.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer\*innen/Mieter keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Ausstattung und Details

- Laminat
- Garage
- Keller
- Terrasse
- Balkon
- Fenstererneuerung in Auftrag gegeben
- Erbpachtgrundstück
- Erbbaurechtsanteil ca. 223,32/1000stel=260,17m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Alles zum Standort

Die Wohnung liegt in Klein Berkel, einem ruhigen und naturnahen Stadtteil von Hameln. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Nachbarschaften und eine gute Infrastruktur aus. Sie ist somit ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen leben möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie Sportvereine befinden sich in der Nähe.

Die Hamelner Innenstadt ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und wird auch regelmäßig durch den öffentlichen Nahverkehr angefahren. Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und bietet eine direkte Anbindung in die Innenstadt und an den Bahnhof Hameln mit Zugverbindungen u. a. Richtung Hannover und Hildesheim.

Dank der Nähe zur B1 und B83 ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ausgezeichnet.

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 251.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer 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. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25241033 - 31789 Hameln

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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