Hameln – Ost/Basberg

Kapitalanleger: zwei Eigentumswohnungen + Praxis / Büro / ETW in zentraler Lage Hameln

Objektnummer: 25241010

KAUFPREIS: 325.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 230 m² • **ZIMMER:** 7.5 • **GRUNDSTÜCK:** 151 m²

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

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

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Auf einen Blick

Objektnummer	25241010
Wohnfläche	ca. 230 m²
Zimmer	7.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	3
Baujahr	1935

Kaufpreis	325.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	31.10.2031
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	229.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

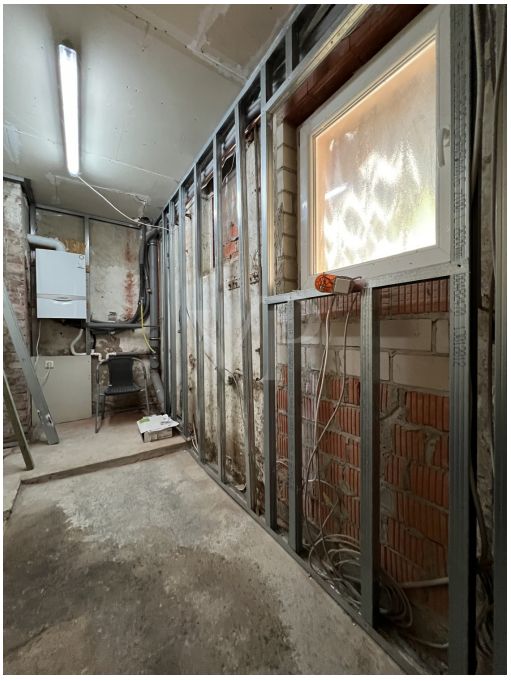
Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie



Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Die Immobilie

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Ein erster Eindruck

a) Eine moderne Wohnung im Hinterhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² befindet sich auf einem Grundstück von ca. 151 m² und bietet insgesamt 2,5 Zimmer (nach Fertigstellung des EGs, zusätzliche WFL ca. 70 m²). Das Gebäude wurde im Jahr 1955 erbaut und in den Jahren 2008, 2014, 2018 und 2023 umfassend modernisiert. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung, was für angenehme Temperaturen in den Räumen sorgt. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, die Räumlichkeiten als Büro, Praxis oder Lager zu nutzen, was sich auch ideal für Selbständige oder Einzelunternehmer eignet. b) Im Vorderhaus liegt eine charmante 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84,3 m². Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1955 erbaut wurde und zuletzt 2018 modernisiert wurde. Sie vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die großzügig geschnitten und hell gestaltet sind. Diese Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich gut als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Wohnzimmer ist ebenfalls geräumig und lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Zur Wohnung gehört ein klassisches Badezimmer, das mit einer Badewanne und Dusche versehen ist. Es ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ferner verfügt die Wohnung über einen Terrassenanteil im Hinterhof, der Ihnen zusätzlichen Freiraum im Freien bietet. Hier können Sie an warmen Tagen die Sonne genießen oder bei einer Tasse Kaffee entspannen. Die Heizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung , welche für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizanlage wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem guten Zustand. Die Ausstattung der Immobilie umfasst unter anderem neue Fenster aus dem Jahr 2008, einen Wärmevollschutz für die Fassade aus dem Jahr 2014, eine umfangreiche Sanierung von Innentüren, Bad und Fußböden im Jahr 2018 sowie eine neue Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2018. Die Dachkonstruktion wurde ebenfalls 2018 modernisiert und die Dacheindeckung wurde 2023 erneuert. Insgesamt präsentiert sich die Eigentumswohnungen als eine attraktive Möglichkeit sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Der gute Renovierungszustand und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diesen WEG-Wohnungszusammenschluss, von 2-3 Wohnungen. zu einer interessanten Investition mit einem attraktiven Mietpotenzial. Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Ausstattung und Details

- zur Selbstnutzung oder/und als Kapitalanlage vermietbar (wir haben vorgemerkte, qualifizierte Mietinteressenten)
- zwei bis drei Wohneinheiten, alle WHG frei
- im Jahr 2008 wurden die Fenster erneuert
- Wärmeschutz an der rückwärtigen Fassade 2014
- Innentüren, Bad und Fußböden umfangreich saniert 2018
- Gasbrennwerttherme 2018 erneuert
- Dachkonstruktion samt Dämmung 2018 modernisiert
- Dacheindeckung 2023 erneuert
- Ein abgeschlossener Innenhof mit Terrasse
- Innenhofzugang vom EG + OG aus
- EG auch ideal für Selbstständige/Einzelunternehmer als Büro, Praxis, Lager zu nutzen.

Wohnung vorne:
- Hochparterre
- Laminat, Fliesen
- Echtholztüren
- Bad mit Dusche/Badewanne und Fenster
- Etagenheizung - Gastherme

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Alles zum Standort

Das Gesamtobjekt befindet sich in einer guten Wohnlage, nahe des Zentrums. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an Bus und Bahn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sowie Ärzte sind fußläufig zu erreichen und sorgen für eine gute Lebensqualität. Mehrere Schulen sind durch öffentliche Verkehrsmittel oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Hameln liegt südwestlich von Hannover, etwa in der Mitte der Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Die Stadt liegt im Zentrum des Naturparks Weserbergland Schaumburg-Hameln und ist umgeben von Teilen des Weserberglandes im Westen und des Leineberglandes im Osten. Durch Hameln fließt ein Teil der Oberweser, in die im Stadtgebiet die Flüsse Hamel (von Osten) und Humme (von Westen) münden. Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfänger Sage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser geschichtliche Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit. Mobilität und Verkehr Hameln und die Region verfügen über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur mit Bahn- und Busverbindungen. Über den Bahnhof Hameln sind Ziele wie Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn gut zu erreichen. Gut ausgebaute Straßen und Radwege tragen zu einem weitläufigen Verkehrsnetz bei.

Objektnummer: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 25241010 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln
E-Mail: hameln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com