Hameln – Nordstadt

Solides, umfassend renoviertes Reihenmittelhaus in der Nordstadt Hameln

Objektnummer: 25241018

KAUFPREIS: 140.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 82,79 m^2 • **ZIMMER:** 5 • **GRUNDSTÜCK:** 96 m^2

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

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

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25241018
Wohnfläche	ca. 82,79 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1956

Kaufpreis	140.000 EUR
Haus	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 34 m²
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieausweis gültig bis	04.05.2035
Befeuerung	Gas

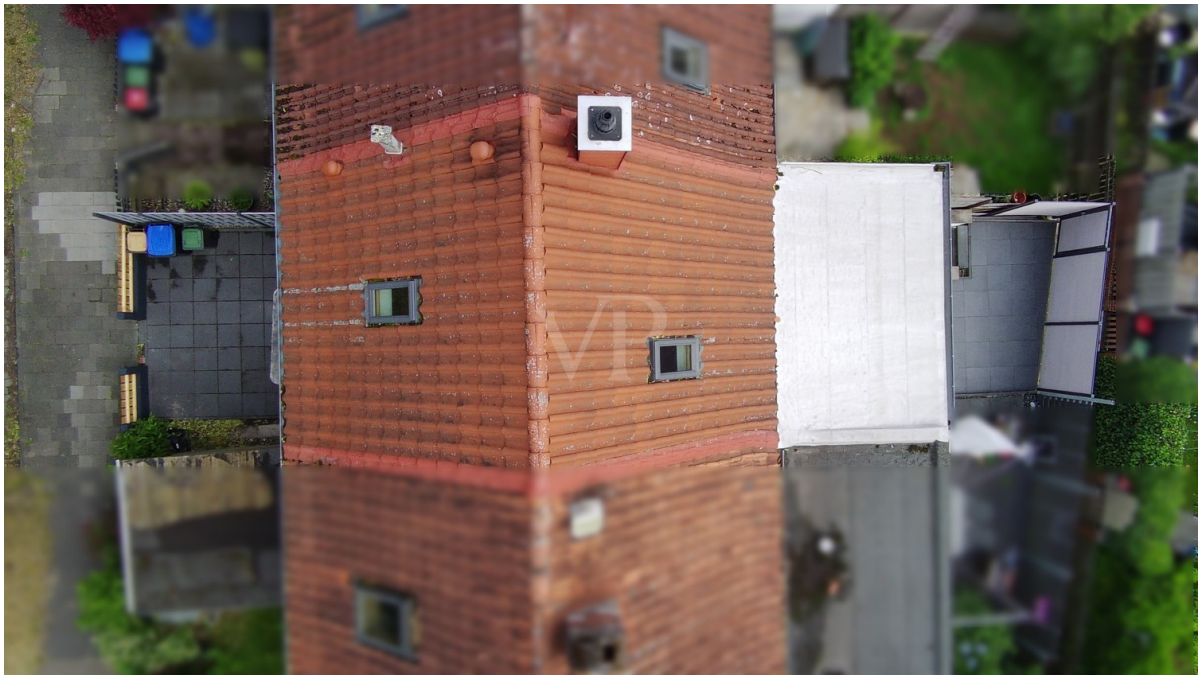
Energieinformationen	BEDARF
Endenergiebedarf	188.80 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein modernisiertes Reihenmittelhaus aus dem Jahr 1956 auf einem ca. 96 m² großen Grundstück. Die ca. 85 m² große Wohnfläche erstreckt sich über fünf Zimmer und bietet somit einen komfortablen Wohnraum. Die Immobilie wurde zuletzt von 2015 bis 2022 umfassend modernisiert. Dabei wurde besonderer Wert auf die Erneuerung der technischen und optischen Standards gelegt.

Im Erdgeschoss befindet sich ein offener Küchen-Wohn-Essbereich, der durch einen Anbau aus dem Jahr 1973 erweitert wurde. Der Anbau verfügt über ein Flachdach und bietet direkten Zugang zur im Jahr 2022 neu gestalteten Terrasse, die mit einem Sichtschutz und einem hochwertigen Granitbelag ausgestattet ist. Die 2018 inklusive Wasserspeicher erneuerte Gas-Brennwertheizung stellt eine energieeffiziente Wärmeversorgung sicher und trägt zu einem angenehmen Raumklima bei.

Die Immobilie verfügt über drei Schlafzimmer, die flexibel genutzt werden können, sowie über ein modernes, kleines Badezimmer. Die Elektrik im gesamten Haus wurde 2015 neu installiert, sodass eine zeitgemäße und sichere Stromversorgung gewährleistet ist. Im selben Jahr wurden alle Fenster sowie die Haustür erneuert. Zusammen mit der neuen Dacheindeckung trägt dies zur verbesserten Energiebilanz des Hauses bei. Die Außengestaltung wurde 2020 mit einer erneuerten Fassade abgerundet, sodass das Haus sowohl innen als auch außen auf dem neuesten Stand ist.

Die 2016 modernisierte Küche bietet genügend Platz für einen Essbereich und ist funktional ausgestattet. Die Innentüren im Erdgeschoss wurden dieses Jahr erneuert.

Das Objekt wird mittels einer Zentralheizung beheizt und hat durch die Modernisierungen eine zweckmäßige, einfache Ausstattungsqualität erreicht. Besonders hervorzuheben ist die zentrale Lage innerhalb der Stadt, die eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine fußläufig erreichbare Infrastruktur bietet.

Diese Immobilie ist ideal für kleine Familien oder Paare, die ein modernes Haus mit solider Grundausstattung suchen. Dank der Modernisierungen bietet das Haus einen hohen Wohnkomfort.

Interessierte Käufer sind herzlich eingeladen, sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie zu überzeugen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

- Anbau 1973 dazugekommen und hat das Wohnzimmer erweitert
- 2020 neue Außenfassade und neues Flachdach am Anbau
- Elektrik 2015 neu installiert im ganzen Haus
- Satteldach neu eingedeckt
- Terrasse mit Sichtschutz und Granitbelag

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in ruhiger Wohnlage im nördlichen Stadtgebiet von Hameln. Die Umgebung ist geprägt von Ein- und Mehrfamilienhäusern und bietet eine angenehme, familienfreundliche Atmosphäre sowie eine gut entwickelte Infrastruktur.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs - darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Auch das Sana Klinikum Hameln-Pyrmont ist bequem erreichbar.

Die Umgebung bietet darüber hinaus zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Familien und Kinder. Besonders beliebt ist die moderne Pumptrack-Anlage in nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernten Bailey Park. Sie ist ideal für sportbegeisterte Kinder und Jugendliche mit Fahrrädern, Rollern oder Skateboards. In der näheren Umgebung befinden sich zudem mehrere Spielplätze, Grünflächen und Sportvereine, die für ein aktives und abwechslungsreiches Freizeitangebot sorgen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Direkt in der Straße befindet sich die Bushaltestelle „Heinestraße“, die regelmäßig von den Linien 1 und 91 bedient wird. So gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt, zum Bahnhof oder in andere Stadtteile. Der Hamelner Hauptbahnhof ist rund 2,5 Kilometer entfernt und mit dem Bus oder dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus bestehen direkte Bahnverbindungen nach Hannover, Hildesheim, Paderborn und in die umliegende Region.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B1, B83 und B217 ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz hervorragend, beispielsweise Richtung Hannover oder zur Autobahn A2.

Insgesamt bietet die Lage eine gelungene Kombination aus Ruhe, guter Erreichbarkeit und urbaner Nähe und ist somit ideal für Familien, Berufspendler oder Menschen, die Wert auf eine ausgewogene Infrastruktur legen.

Objektnummer: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 188.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist F.

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: 25241018 - 31785 Hameln – Nordstadt

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com