

Hameln – Mitte/Altstadt

# Stilvolle Erdgeschosswohnung mit Gründerzeit-Charme in bester Innenstadtlage Hamelns

CODE DU BIEN: 25241016



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

PRIX DE LOYER: 1.150 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 148 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5.5

CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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

CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25241016                      |
| Surface habitable      | ca. 148 m²                    |
| Pièces                 | 5.5                           |
| Chambres à coucher     | 2                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1899                          |
| Place de stationnement | 1 x Garage, 50 EUR (Location) |

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Prix de loyer              | 1.150 EUR          |
| Coûts supplémentaires      | 200 EUR            |
| Modernisation / Rénovation | 2025               |
| État de la propriété       | Entièrement rénové |
| Technique de construction  | massif             |
| Surface de plancher        | ca. 12 m²          |

CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Informations énergétiques

|                          |                     |                              |                      |
|--------------------------|---------------------|------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage        | Chauffage à l'étage | Certification<br>énergétique | Legally not required |
| Source<br>d'alimentation | Gaz                 |                              |                      |



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété





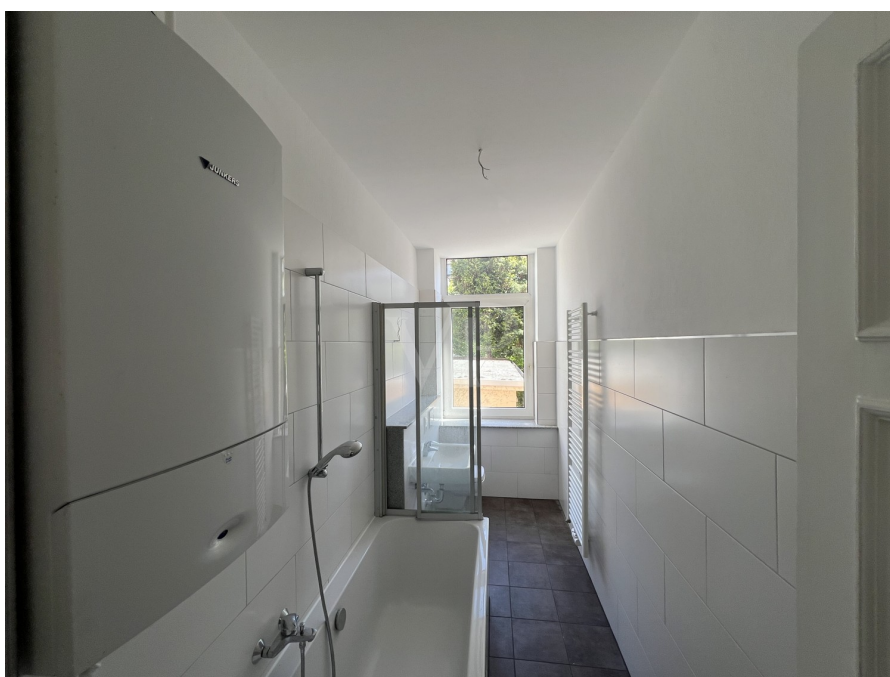
CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété





CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété



CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

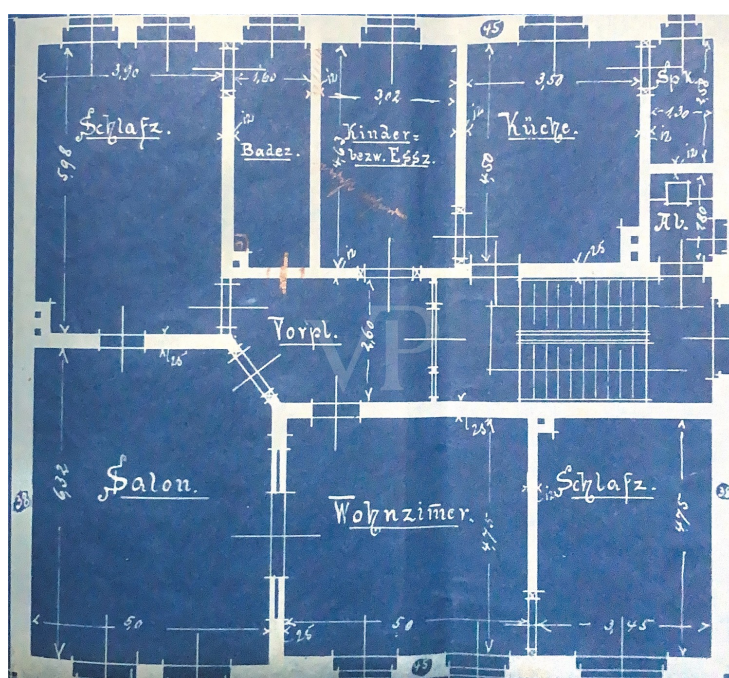
## La propriété





CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## La propriété





**CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt**

## Une première impression

Diese großzügige Erdgeschosswohnung in einem stilvollen Gründerzeithaus aus dem Jahr 1899 besticht durch eine geschmackvolle Kombination aus historischem Charme, mit stuckverzierten, hohen Decken und moderner Funktionalität. Die Immobilie wurde bis 2023 regelmäßig modernisiert und präsentiert sich in einem komplett sanierten Zustand. Mit einer Wohnfläche von ca. 148 m<sup>2</sup> und insgesamt 5,5 Zimmern bietet die Wohnung viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Zwei Schlafzimmer sorgen für ausreichend Rückzugsmöglichkeiten, während das geräumige Wohnzimmer mit Salon und die großzügige Küche mit angeschlossener Speisekammer vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die großzügige Raumaufteilung wird durch die hohen Decken und den originalen Dielenboden unterstrichen, die der Wohnung eine klassische und einladende Atmosphäre verleihen. Das Bad wurde bereits 2017 modernisiert und bietet nun zeitgemäßen Komfort. Für wohlige Wärme sorgen die Gasetagenheizung sowie teilweise neue Heizkörper, die 2024 installiert wurden. Die Küche ist mit einem praktischen Durchlauferhitzer ausgestattet, der zusätzlichen Komfort bietet. Besonders hervorzuheben ist die 2023 komplett erneuerte Gasinstallation, die den heutigen Sicherheits- und Effizienzstandards entspricht. Die Wohnungseingangstür im klassischen Stil sorgt mit erhöhten Sicherheitsmerkmalen für ein gutes Gefühl beim Nachhausekommen. Die Wohnung im Hochparterre verbindet historische Elemente mit zeitgemäßer Ausstattung in zentraler Lage, die durch die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Einkaufsmöglichkeiten überzeugt. Aufgrund der umfassenden Renovierung im Jahr 2025 bietet die Wohnung hervorragenden Wohnkomfort bei gleichzeitigem Erhalt des klassischen Ambientes. Alles in allem steht Ihnen hier eine stilvolle Wohnung zur Verfügung, die durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hochwertige, zeitlose Ausstattung überzeugt. Ein weiterer Pluspunkt der Wohnung ist der Fahrradkeller, der praktischen Stauraum für Fahrräder bietet und somit das urbane Leben erleichtert. Von den Mietinteressenten hätten wir gerne die üblichen Unterlagen (Personalausweiskopie, letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Schufa- und Mieterselbstauskunft) zum Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Détails des commodités

- klassisch, stilvolles Haus
- Erdgeschosswohnung / Hochparterre
- Gründerzeittreppenhaus
- Treppenhausreinigung
- großzügige, gesicherte, klassische Wohnungseingangstüre
- großzügige Wohnung
- hohe Decken
- originaler Dielenboden (Dielen sind mit weißpigmentiertem Fußbodenöl eingelassen)
- frisch renoviert
- Gas-Etagen-Heizungen
- Durchlauferhitzer in der Küche
- Fahrradkeller

**CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt**

## Tout sur l'emplacement

**Mobilität und Verkehr** Die Wohnung liegt nahe der schönen Innenstadt mit historischem Stadtkern, in Hameln. Das direkte Umfeld bietet diverse Fachärzte, eine Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kulturangebote, fußläufig. Hier im Zentrum gibt es zahlreiche Verkehrsanbindungen, in alle Richtungen. Über den Bahnhof in Hameln lassen sich die Ziele Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn problemlos erreichen. Die gut ausgebauten Straßen und Fahrradwege tragen zu einem weiten Verkehrsnetz bei. Der Weserradweg verbindet von Minden, via Hameln, bis nach Hannoversch Münden viele radbegeisterte Menschen, direkt mit der Weser und Ihren Lokaltäten. Geografische Lage Hameln liegt südwestlich von Hannover etwa auf halber Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Hameln wird von einem Abschnitt der Oberweser durchflossen. Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfängersage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser historische Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit und findet sich in vielen Sehenswürdigkeiten in der Altstadt wieder.



**CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25241016 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Contact

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

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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