Hameln / Tündern – Tündern

# Erbpacht-Immobilie: Sanierter Familienklassiker mit Ausbaupotenzial in Wesernähe

***CODICE OGGETTO: 25241006***




**PREZZO D'ACQUISTO:** 210.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 122,09 m² • **VANI:** 6.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 955 m²

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| CODICE OGGETTO | 25241006 |
| Superficie netta | ca. 122,09 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 6.5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1954 |
| Garage/Posto auto | 2 x superficie libera |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 210.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2024 |
| Stato dell'immobile | Ammodernato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Superficie lorda | ca. 145 m² |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile |

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Gas |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 14.01.2035 |
| Fonte di alimentazione | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Diagnosi energetica |
| Consumo energetico | 235.40 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | G |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2010 |

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà






**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà





**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# La proprietà

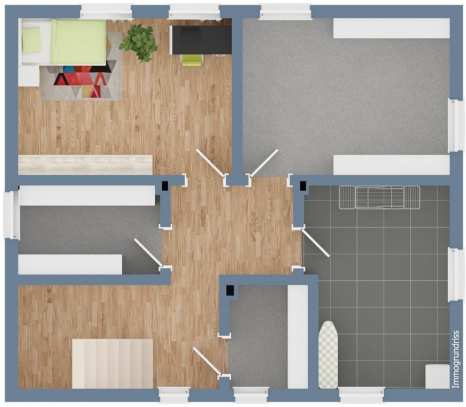


**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Planimetrie








Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein modernes Ein- bis Zweifamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 122,09 m² auf einem großzügigen Erbpachtgrundstück von ca. 955 m². Die Immobilie befindet sich in einem modernisierten Zustand und bietet sechs einladende Räume, davon drei Schlafzimmer und zwei Bäder. Mit einem Erbpachtzins von derzeit 110,62 Euro monatlich bietet diese Immobilie eine komfortable und finanzierbare Wohnlösung mit einer Laufzeit bis 2109. Das 1954 erbaute Haus wurde in den Jahren 2010 und 2024 umfassend modernisiert. Dazu gehören der Einbau einer modernen Gasbrennwerttherme, Wasser- und Elektroleitungen sowie der Austausch der Hauseingangstür im Jahr 2010. Zur Steigerung des Wohnkomforts wurden im Jahr 2012 dreifach verglaste Kunststofffenster und eine Einbauküche eingebaut. Eine neue Geschossdämmung zwischen Ober- und Dachgeschoss wurde im Jahr 2023 und ein neuer Warmwasserspeicher für die Heizung im Jahr 2024 eingebaut. Beim Betreten des Hauses gelangt man über einen komplett geschlossenen Hauseingangsvorbau in das klassische Treppenhaus, von dem aus die einzelnen Wohnbereiche erschlossen werden. Diese Aufteilung ermöglicht eine flexible Nutzung, da beide Wohngeschosse auch separat bewohnt werden könnten. Derzeit wird das Haus als Einfamilienhaus genutzt. Das Erdgeschoss wird durch eine klassische Wohnungstür betreten, die in eine großzügige Diele führt. Von hier aus sind das Arbeitszimmer, das Wohnzimmer, das Esszimmer, die Küche und das Gäste-WC bequem zu erreichen. Über das Treppenhaus gelangt man in die zweite Etage, die ebenfalls durch eine Wohnungstür abgetrennt ist. Hier befinden sich ein Familienbadezimmer, zwei Kinderzimmer - eines davon mit kleinem Ankleidezimmer - und das Elternschlafzimmer. Die Etage bietet eine freundliche und familiäre Atmosphäre, ideal für Familien mit Kindern. Das Dachgeschoss bietet Ausbaureserven für ein weiteres Wohngeschoss, während das Kellergeschoss komplett saniert wurde. Hier befinden sich vielfältig nutzbare Räume wie Abstellraum, Vorratsraum, Gästezimmer, Hobbyraum, Waschküche und Heizungsraum. Diese Immobilie, die innen hochwertig modernisiert wurde, ist eine hervorragende Wahl für Familien oder Paare, die großzügigen Wohnraum in einer ruhigen und etablierten Umgebung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieses Hauses. Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass der Eigentümer keine persönlichen Anfragen wünscht. Wir bitten daher um Ihr Verständnis und respektieren Sie bitte die Privatsphäre des Eigentümers. Ferner bitten wir um Verständnis, dass wir vor einer möglichen Besichtigung eine objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank benötigen. Dies dient der Wahrung eines effizienten und zielgerichteten Besichtigungsprozesses. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Dettagli dei servizi

- es handelt sich um ein Erbpachtgrundstück mit einer neuen Laufzeit von noch 84 Jahren, bis 2109
- derzeit beträgt die Erbpacht: Euro 110,62 monatlich / 1.327,44 jährlich
- der Hauseingang ist an der Nordseite des Hauses gelegen
- man betritt das Haus durch einen vollumschlossenen, angebauten Hauseingangsvorbau mit separater Haustüre
- nach dem Passieren der zweiten Haustüre betritt man das Treppenhaus
- das Treppenhaus ist den jeweiligen Wohnetagen vorgestellt
- somit könnten auch beide Etagen getrennt bewohnt werden
- das Dachgeschoss würde nach Ausbau eine dritte Wohnetage bieten
- das Haus ist im Inneren vollständig renoviert bzw. saniert
- das Erdgeschoss betritt man durch eine klassische Wohnungstür in den großzügigen Flur
- von hier aus gehen im Uhrzeigersinn die folgenden Räume ab:
Büro, Wohnzimmer, Esszimmer, Küche, Gäste-Duschbad
- über das klassische Treppenhaus gelangt man in den Wohnbereich der zweiten Etage
- auch hier gelangt man durch eine klassische Wohnungstür einen großzügigen Flur
- von hier aus gehen im Uhrzeigersinn die folgenden Räume ab:
Familien-Wannenbad, Kinderzimmer 1, Schlafzimmer, Kinderzimmer 2 mit kleinem Schrankzimmer
- in der nächsten Etage, dem Dachgeschoss wurde die Geschossdecke neu gedämmt und mit begehbarem Boden ausgeführt
- auch das Kellergeschoss ist komplett saniert, hier befinden sich die folgenden Räumlichkeiten: Abstellraum, Vorratsraum, Gästezimmer, Hobbyraum, Wäscheraum und Heizungsraum

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Tutto sulla posizione

Tündern, ein idyllischer Ortsteil im Süden der Stadt Hameln im niedersächsischen Landkreis Hameln-Pyrmont, besticht durch seine landschaftlich reizvolle Lage in einer Schleife der westlich vorbeifließenden Weser. Über die Bundesstraße 424 ist der Ort gut an die Hamelner Innenstadt angebunden. Mit seiner großen Fläche ist Tündern der größte einzelne Stadtteil. Wahrzeichen des Ortes ist die 1883 erbaute Holländerwindmühle, die einen faszinierenden Einblick in das Leben eines Müllers vergangener Zeiten bietet. Ergänzt wird das historische Flair durch das liebevoll geführte Dorfmuseum des Vereins für Heimatpflege und Grenzbeziehung Tundirum, dem ein traditioneller Bauerngarten angeschlossen ist. Sportlich zeigt sich Tündern vielseitig: Der Tischtennisverein TSV Schwalbe Tündern vertritt die Region in der Oberliga Nord-West, während der Fußballverein HSC BW Tündern die Herzen der Fans höher schlagen lässt. Neben dem historischen und sportlichen Reiz zeichnet sich Tündern durch seine Nähe zur Weser und seinen besonderen Charme aus. Nicht zuletzt durch die Holländerwindmühle spürt man ein Flair, das an das Nachbarland Niederlande erinnert. Ein zukunftsweisendes Projekt in Tündern ist die Entwicklung des Tündernsees: Bis 2030 soll im Norden des Stadtteils ein attraktives Naherholungsgebiet entstehen, das die ehemaligen Kiesabbauflächen sinnvoll nutzt. Auf rund 16 Hektar werden Wassersportmöglichkeiten wie eine Badestelle geschaffen, 54 Hektar sind für den Segelsport vorgesehen. Die restliche Wasserfläche wird dem Natur- und Artenschutz gewidmet. Schon heute finden Taucher, Segler und Stand-Up-Paddler am Ostufer des Sees hervorragende Bedingungen für ihre Aktivitäten.

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.1.2035. Endenergiebedarf beträgt 235.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010. 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.

**CODICE OGGETTO: 25241006 - 31789 Hameln / Tündern – Tündern**

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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