

Hameln - Klütviertel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gepflegtem Außenbereich im Klütviertel

Objektnummer: 26241026



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

**KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 182 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 704 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

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

Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Auf einen Blick

Objektnummer	26241026	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 182 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Krüppelwalmdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Modernisierung / Sanierung	2026
Schlafzimmer	3	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Nutzfläche	ca. 129 m <sup>2</sup>
Baujahr	1979	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz, 1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	29.01.2030	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2019

Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



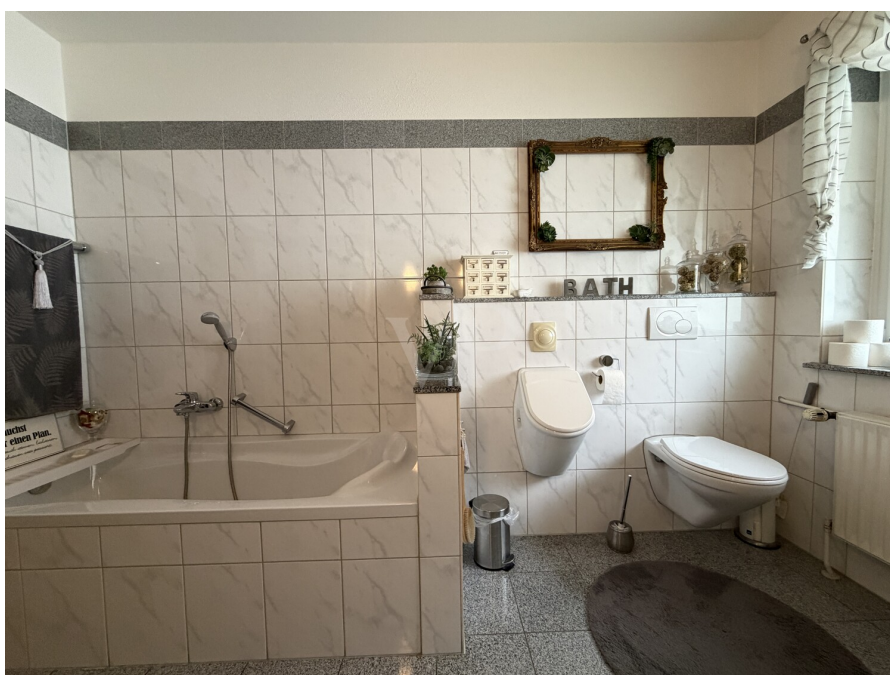
Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1979 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 704 m<sup>2</sup> in beehrter Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von etwa 182 m<sup>2</sup> sowie insgesamt 5 Zimmern – darunter 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer und 2 Badezimmer – bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, oder ggf. als Einliegerwohnung mit 72 m<sup>2</sup>.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, hell gefliester Eingangsbereich mit separiertem Treppenhaus. Im Erdgeschoss befindet sich ein modern ausgestattetes Wannendusch-Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Küche überzeugt mit einem U-förmigen Einbauküchenkonzept, hellen Hochglanzfronten, Arbeitsflächen in Granitoptik sowie großzügigen Fensterflächen für viel Tageslicht. Eine elegante Glasschiebetür verbindet die Küche flexibel mit dem offen gestalteten Essbereich, der mit Holzdecke und stilvollen Details eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Der weitläufige Wohnbereich besticht durch große Fensterflächen mit Blick ins Grüne, gepflegtes Stäbchenparkett sowie eine gelungene Kombination aus moderner und klassischer Innenausstattung. Ein stilvoller Kamin mit Marmorelementen sorgt zusätzlich für behagliche Wohnmomente. Die Außenjalousien sind im Erdgeschoss überwiegend elektrisch steuerbar.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das Dachgeschoss verfügt zusätzlich über ein weiteres großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Büro-, Gäste- oder Hobbybereich. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoss eine Küche inkl. Küchenmöbel.

Im Außenbereich lädt die überdachte Terrasse mit massiver Holzbalkenkonstruktion und Doppelstegplatten zum geschützten Verweilen ein. Der liebevoll angelegte Garten wird nach hinten hin zum entspannenden Idyll, und nach vorne, zur Straße hin, durch einen 2021 errichteten Lärm- und Sichtschutzzaun mit Zufahrtstor ergänzt und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre.

Für Fahrzeuge stehen ein Tiefgaragenstellplatz, ein Carportstellplatz sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Das elektrisch steuerbare Tiefgaragentor sowie die 2021 hochwertig neugestaltete Zugangstreppe mit Steinteppich unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

**Auch das Thema Sicherheit wurde berücksichtigt: Eine moderne Alarmanlage aus dem Jahr 2022 sowie eine 2024 installierte umlaufende Videoüberwachung sorgen für zusätzlichen Schutz. Die Immobilie wurde laufend modernisiert, zuletzt 2025 mit der Erneuerung des Carportdachs.**

**Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als gepflegte Immobilie mit großzügigem Raumangebot, durchdachter Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Wohnlage.**

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer\*innen 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: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## **Ausstattung und Details**

- Terrassenüberdachung aus massiven, weißen Holzbalken mit Doppelstegplatten belegt
- Außenjalousien in EG größtenteils elektrisch, im DG größtenteils manuell
- Tiefgaragenstellplatz, Carportstellplatz und 2 Freiplätze
- Tiefgaragensor ist elektrisch steuerbar
- Treppe zum Dachgeschoss und Flur im Erdgeschoss aus Carrara-Marmor
- Glasschiebetür zwischen Esszimmer und Küche
- massiver Windfang mit Wohnungstüre (somit das Treppenhaus ausgelagert)
- ein offener Kamin im EG, sowie ein Kaminofen im DG (das Haus könnte somit komplett mit Holz geheizt werden)
- Alarmanlage 2022
- umlaufenden Videoüberwachung in 2024
- Lärm-/Sichtschutzzaun und Tore (manuell) 2021
- Treppe zur Haustür aus Steinchentepich
- EG: Wannenduschbad
- DG Duschbad und Anschluss für Waschmaschine
- teils weiße Spanndecken mit eingelassenen Strahlern in matt oder glänzender Optik

**Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## **Alles zum Standort**

Hameln überzeugt als traditionsreiche Stadt mit einer gelungenen Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine familienfreundliche Umgebung sowie eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Regionen und die Landeshauptstadt Hannover. Gepflegte Wohnquartiere, eine gewachsene Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen.

Das beliebte Klütviertel zählt zu den gefragten Wohnlagen Hamelns und zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie die Nähe zur Natur aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, gewachsenen Nachbarschaften und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Familien finden hier ein besonders attraktives Umfeld mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in komfortabler Entfernung. Auch die Hochschule Weserbergland befindet sich in der näheren Umgebung. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Sana Klinikum Hameln-Pyrmont umfassend gewährleistet.

Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazierwege, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Umfelds.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen optimal gegeben. Zudem ermöglichen die guten Verkehrsverbindungen eine schnelle Erreichbarkeit der Hamelner Innenstadt sowie der umliegenden Städte und Regionen.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen – besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

**Objektnummer: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## Weitere Informationen

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: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## **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)**