Hameln – Nordstadt

Großzügiges Einfamilienhaus in bevorzugter Lage in Hameln/ Nordstadt

Objektnummer: 25241023



KAUFPREIS: 545.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 201,04 m² • **ZIMMER:** 6 • **GRUNDSTÜCK:** 1.357 m²

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	25241023
Wohnfläche	ca. 201,04 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1966
Stellplatz	3 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 210 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	14.08.2035
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	250.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

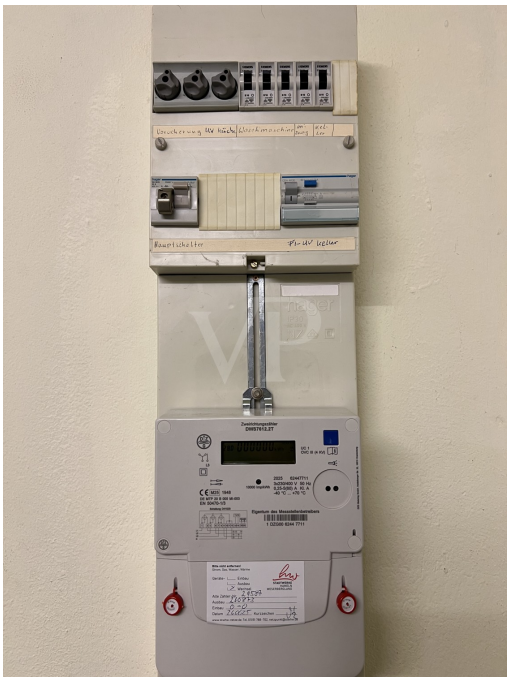
Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie



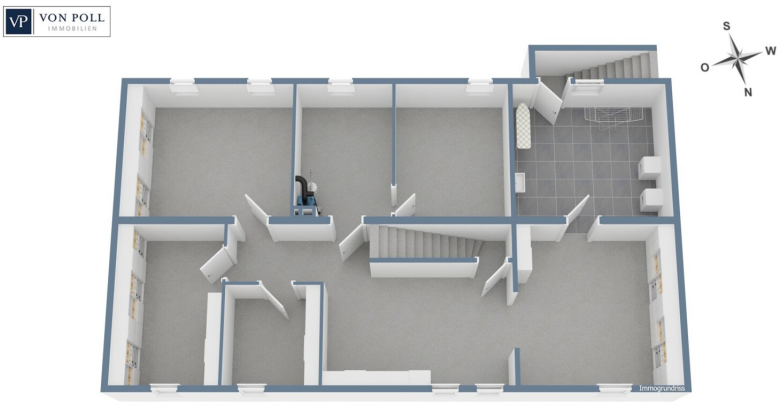


Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Einfamilienhaus, errichtet im Jahr 1966, befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück von ca. 1.357 m² und bietet eine Wohnfläche von etwa 208,31 m². Es handelt sich um einen klassischen Bungalow, sodass komfortables Wohnen auf einer Ebene möglich gewesen ist und auch weiterhin möglich sein wird.
Der Bungalow wurde bereits bei der Fertigstellung als Einfamilienhaus konzipiert und in solider Massivbauweise errichtet. Im Jahr 2020 wurden einige Modernisierung durchgeführt, bei der unter anderem zahlreiche Ausstattungsdetails an aktuelle Wohnbedürfnisse angepasst worden sind. Die Ausstattungsqualität spricht sowohl Familien als auch Paare an, die Wert auf Funktionalität und ein großzügiges Raumangebot legen.
Das Haus verfügt über insgesamt sechs Zimmer, wobei vier Räume als Schlafzimmer genutzt worden sind und sich flexibel als Arbeits- oder Gästezimmer gestalten lassen werden. Zwei Bäder stehen zur Verfügung.
Der großzügige Wohnbereich bildete stets das Herzstück der Immobilie. Großzügige Fensterfronten ließen viel Tageslicht herein und bieten einen angenehmen Ausblick in den weitläufigen Garten. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich, der sowohl für Familienessen als auch für Treffen mit Freunden Raum geboten hat und auch zukünftig hierfür genutzt werden wird. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse und in den gut gepflegten Garten. Die Gartenfläche eröffnet Raum zur individuellen Gestaltung – Gartenliebhaber und Kinder werden zahlreiche Möglichkeiten finden.
Die Küche ist funktional geschnitten, bietet viel Stauraum. Ein Abstellraum sowie ein separater Hauswirtschaftsraum sorgen für Ordnung und genügend Platz für Vorräte oder Haushaltsgeräte.

Dieses Einfamilienhaus bietet mit rund 208 m² großzügige Wohnfläche auf einer Ebene, sechs flexibel nutzbaren Zimmern und einem großzügigen Garten- beste Voraussetzungen für ein komfortables und bedarfsgerechtes Zuhause.

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!

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

- Wohnen auf einer Ebene möglich
- 2 Bäder
- Markise
- Zisterne
- Fenster von 1993
- Heizung von 2020
- Terrasse von 2019/2020
- Garage
- große Einfahrt mit Freiplätzen

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einem der begehrten Wohnviertel von Hameln. Die Wohnlage überzeugt durch einen angenehmen Mix aus städtischem Komfort und ruhigem Wohnen. In direkter Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Cafés und Restaurants. Kindergärten und Schulen sind fußläufig schnell erreichbar, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Die Verkehrsanbindung ist ideal: Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und zu anderen Teilen Hamelns. Bahnhof und ZOB sind ebenfalls zügig erreichbar. Autofahrer profitieren von der guten Anbindung an die Bundesstraßen B1 und B83 mit schneller Weiterfahrt zur A2 in Richtung Hannover und Ostwestfalen. Auch Radfahrer und Fußgänger schätzen die gut ausgebauten Wege in der Nachbarschaft.

Durch die Kombination aus zentraler, aber dennoch ruhiger Lage und den vielseitigen Anbindungen eignet sich die Schillerstraße 27 optimal für Familien, Berufspendler sowie alle, die urbanes Leben mit wohnlicher Atmosphäre verbinden möchten.

Objektnummer: 25241023 - 31785 Hameln – Nordstadt

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 250.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

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/Vermieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25241023 - 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