

Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

# Familienfreundliches Einfamilienhaus auf einer Ebene, mit großem Garten und Potenzial, Klein-Berkel

Objektnummer: 25241037



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

KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173,93 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 901 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

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

Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | 25241037                  |
| Wohnfläche   | ca. 173,93 m <sup>2</sup> |
| Dachform     | Walmdach                  |
| Zimmer       | 6                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 1                         |
| Baujahr      | 1977                      |

|                            |                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 320.000 EUR                                                               |
| Haustyp                    | Einfamilienhaus                                                           |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2023                                                                      |
| Zustand der Immobilie      | renovierungsbedürftig                                                     |
| Bauweise                   | Massiv                                                                    |
| Nutzfläche                 | ca. 95 m <sup>2</sup>                                                     |
| Ausstattung                | Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon            |

Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Bedarfsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht  | Endenergiebedarf            | 227.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 07.10.2035     | Energie-Effizienzklasse     | G              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 2023           |

Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## 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: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel**

## Ein erster Eindruck

Dieses freistehende Einfamilienhaus in Hameln-Klein Berkel, aus dem Jahr 1977 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 173,93 m<sup>2</sup> vielseitigen Gestaltungsspielraum für individuelle Wohnwünsche.

Das großzügige Erbpachtgrundstück mit etwa 901 m<sup>2</sup> eröffnet Ihnen zahlreiche Möglichkeiten zur Entfaltung – sei es für eine grüne Gartenoase, Spielflächen oder eigene Freizeitideen.

Es besteht ein Erbbaurechtsvertrag von 1970 bis 2069 (Restlaufzeit 44 Jahre)

Der Erbpachtzins beträgt aktuell 1.198,33 Euro pro Jahr, jedoch kann das Grundstück erworben werden!

Die insgesamt sechs Zimmer verteilen sich funktional auf zwei Etagen. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe.

Das großzügige Wohnzimmer beeindruckt durch hochwertiges Parkett und einen Kamin, der für eine behagliche Wohnatmosphäre sorgt und die Fensterflächen öffnen den Blick ins Grüne und führen direkt auf den Balkon sowie in den weitläufigen Garten – hier wird das Familienleben zum Mittelpunkt des Hauses. Auch im Essbereich sorgt ein Ofen für wohlige Wärme.

Die angrenzende Küche bietet eine praktische Anbindung – ideal für die Umsetzung individueller Wohnideen, beispielsweise die Integration/Öffnung zum Wohnraum hin.

Vier Schlafzimmer ermöglichen eine flexible Nutzung, etwa als Eltern-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Badewanne, Dusche und Waschtisch; ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot.

Im Keller erwarten Sie hohe Decken sowie ein großzügiger Vorratsraum, der reichlich Stauraum bietet. Zusätzlich sorgt ein Badezimmer mit Dusche für praktischen Komfort und zusätzlichen Nutzen.

Der Keller kann als separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung (ca. 63,96 m<sup>2</sup>) eingerichtet und genutzt werden.

Ferner bietet das Haus noch enormes Ausbaupotential im Dachgeschoss. Hier finden Sie bereits einen trittschallgedämpften, schwimmenden Estrich sowie eine komplette Dachdämmung mit Glaswolle.

Die mögliche, erstellbare Wohnfläche (Mindesthöhe der Dachschräge innen 1,50 m) von

bis zu ca. 49 m<sup>2</sup> (die Grundfläche nochmals deutlich größer).

Das Haus befindet sich in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, bietet jedoch eine solide Grundlage für Ihre persönliche Gestaltung. Eine wesentliche Modernisierung wurde bereits 2023 vorgenommen: Eine neue Gas-Brennwertheizung sorgt seither für eine effiziente Wärmeversorgung.

Die vorhandenen Holzfenster verfügen über eine Isolierverglasung.

Das großzügige Grundstück bietet Raum für individuelle Ideen – von der Neugestaltung der Terrasse bis hin zur Schaffung von Rückzugs- oder Spielbereichen im Grünen. Hier findet jedes Familienmitglied seinen Platz, ob zum Entspannen, Gärtnern oder Genießen der Natur.

Dank der soliden Bausubstanz, der erneuerten Heizungsanlage, eignet sich die Immobilie sowohl für Familien, die ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten, als auch für Paare, die ein Haus mit großzügigem Garten und individuellem Charme suchen.

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten, die Ihnen dieses Objekt bietet. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Ausstattung und Details

- Erbbaurechtsvertrag bis 2069 (Restlaufzeit 44 Jahre)
- Erbpachtzins 1.198,33 Euro pro Jahr
- das Grundstück kann erworben werden!
- Gas-Brennwert Heizung 2023
- Holzfenster mit Isolierverglasung (1977)
- teils Profilholzdecken
- Parkett im Wohnzimmer
- Kamin
- Ofen im Essbereich
- Ausbaupotential im Dachgeschoss (kann ausgebaut werden, schwimmender Estrich vorhanden und Dach gedämmt) mögliche Wohnfläche von bis zu ca. 49 m<sup>2</sup>
- Keller (sehr hohe Geschossdecke)
- großer Vorratsraum im Keller
- Sauna
- Badezimmer mit Dusche im Keller
- Keller-Option: 2-Zimmer-Einliegerwohnung (ca. 66,46 m<sup>2</sup>)

**Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel**

## Alles zum Standort

Die Immobilie liegt in einer ruhigen und gepflegten Wohngegend von Hameln-Klein Berkel, die sich durch ihre grüne Umgebung, eine angenehme Nachbarschaft und eine hohe Lebensqualität auszeichnet. Da es sich um eine Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone handelt, gibt es kaum Durchgangsverkehr und eine besonders familienfreundliche Wohnatmosphäre entsteht. Familien profitieren von den kurzen Wegen zu Schulen, Kindergärten, Spielplätzen und Sportvereinen, was den Alltag unkompliziert und komfortabel macht. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Apotheken, Ärzte und weitere Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar.

Ein besonderer Pluspunkt ist die Nähe zur Hamelner Altstadt mit ihrem historischen Flair. Dort finden sich ein vielfältiges gastronomisches Angebot, zahlreiche Boutiquen, kulturelle Einrichtungen sowie abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren oder sportlichen Aktivitäten in der Natur ein und runden das ausgewogene Wohnumfeld ab.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet eine direkte Verbindung in die Hamelner Innenstadt sowie zum Bahnhof. Von dort aus bestehen Zugverbindungen in die umliegenden Städte. Über die Bundesstraße B217 ist Hannover schnell erreichbar, ebenso ist die Anbindung an die Autobahn A2 günstig. Berufspendler profitieren somit von kurzen Wegen in die Region, während die ruhige Wohnlage gleichzeitig ein entspanntes Ankommen zu Hause ermöglicht.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Kombination aus Ruhe, grüner Umgebung, guter Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung. Damit eignet sich die Immobilie sowohl für Familien, die ein komfortables Zuhause suchen, als auch für Investoren, die eine langfristig attraktive Immobilie erwerben möchten.

Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.10.2035.

Endenergiebedarf beträgt 227.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.

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.

Objektnummer: 25241037 - 31789 Hameln - Klein Berkel – Klein Berkel

## 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)