

Hameln - Mitte/Altstadt

# Viel Potenzial in guter Lage: 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia & Schwimmbad

Objektnummer: 26241024



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

**KAUFPREIS: 109.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61,59 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2**

**Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt**

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

Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	26241024	Kaufpreis	109.000 EUR
Wohnfläche	ca. 61,59 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Etage	6	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	2	Modernisierung / Sanierung	1970
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1973	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Schwimmbad, Einbauküche

Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergieverbrauch	81.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1970

Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



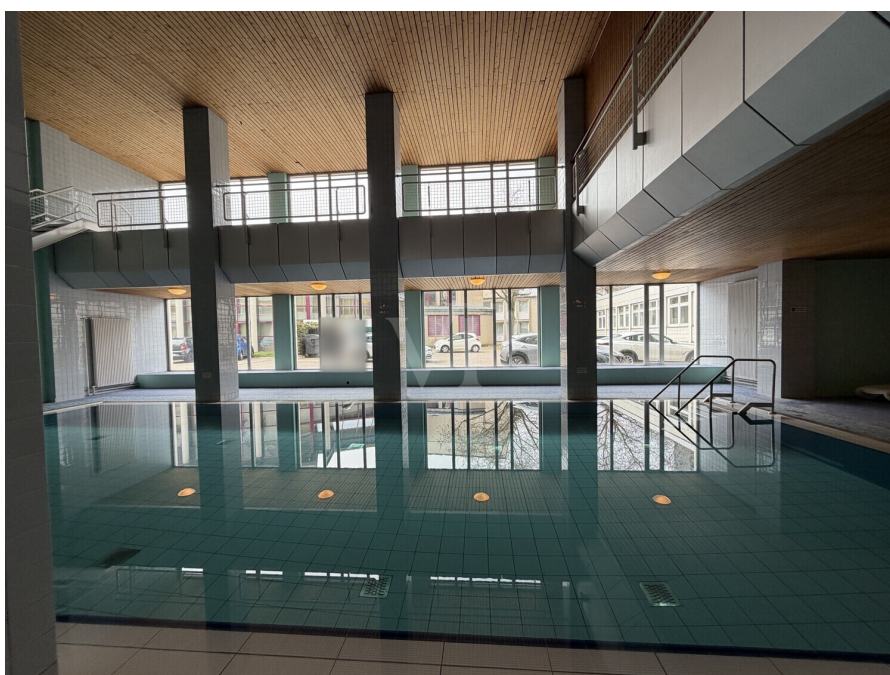
Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt**

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine renovierungsbedürftige Eigentumswohnung im 6. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 131 Parteien. Die Wohnfläche beträgt ca. 61,59 m<sup>2</sup> und verteilt sich auf zwei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer und ein Badezimmer.

Die Immobilie wurde 1973 erbaut und befindet sich in einem Zustand, der dem zukünftigen Eigentümer viel Gestaltungsfreiheit bietet. Das Mehrfamilienhaus wird von einer Hausverwaltung betreut, die für einen reibungslosen Ablauf des täglichen Wohnens sorgt.

Die Wohnung überzeugt mit einem großzügigen Flur, der mit einem hell gefliesten Boden ausgestattet ist. Im Eingangsbereich befinden sich praktische Flächen, die sich für Garderobe oder zusätzliche Staumöglichkeiten eignen. Das helle Schlafzimmer ist mit einem großen Doppelfenster und einem Deckenventilator ausgestattet, was für angenehme Lichtverhältnisse und Komfort sorgt.

Der Mittelpunkt der Wohnung, das Wohnzimmer, ist mit Teppichboden ausgelegt und besitzt eine helle Wandgestaltung. Ein Blick auf die teilweise mit Klinkersteinen versehene Wand setzt einen interessanten Akzent im Raum. Von hier aus gelangen Sie auf die ehemalige Loggia, welche jetzt als Wohnraum nutzbar ist. Die Fensterfront zur "Loggia" hin sorgt für eine helle und offene Atmosphäre. Die "Loggia" ist großflächig verglast, mit Holzverkleidung an den Wänden und Blick in die Ferne. Hier finden Sie einen idealen Platz, um den Ausblick zu genießen und entspannte Stunden zu verbringen.

Die Küche ist separat gehalten und verfügt über eine Einbauküche. Die Einbauküche bietet Ober- und Unterschränke sowie einen gefliesten Spritzschutz in Retro-Optik. Hier lassen sich individuelle Einrichtungsideen problemlos realisieren.

Das Duschbad ist hell gefliest und mit einer Runddusche, einem Waschtisch, einem WC sowie einem Waschmaschinenanschluss direkt im Raum ausgestattet. Deckenspots sorgen für eine optimale Ausleuchtung und schaffen gleichzeitig ein angenehmes Ambiente. Ein besonderes Highlight ist das zur Wohnanlage gehörende Schwimmbad im Keller – großzügig gestaltet, mit großen Fenstern, Sitz- und Liegeflächen entlang des Beckens.

Weitere Ausstattungsdetails sind ein Kellerraum für zusätzliche Staumöglichkeit. Die Beheizung erfolgt mittels Zentralheizung (Fernwärme), der Wärmeerzeuger wurde zuletzt 1970 erneuert.

Das monatliche Hausgeld beträgt für das Jahr 2026 ca. 301,31 €, zusätzlich erfolgt eine

**Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von ca. 68,69 € monatlich.**

**Diese Wohnung bietet Potenzial zur individuellen Gestaltung und profitiert von einer guten Infrastruktur innerhalb der Wohnanlage. Die Wohnung eignet sich in besonderem Maße für ein bis zwei ältere Personen. Die barrierearme Gestaltung sorgt für hohen Wohnkomfort im Alltag, während das durchdachte Sicherheitskonzept zusätzlichen Schutz bietet – die oberen Etagen sind ausschließlich per Transponder über den Aufzug zugänglich. Ein weiterer großer Vorteil ist die unmittelbare medizinische Versorgung durch Ärzte, die sich direkt im Haus befinden.**

**Das Angebot richtet sich an Käufer, zur Eigennutzung oder als unkomplizierte Kapitalanlage, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten in einem Mehrfamilienhaus mit umfassenden Gemeinschaftseinrichtungen suchen.**

**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: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt**

## **Ausstattung und Details**

### **Allgemein:**

- Mehrfamilienhaus mit 131 Parteien
- Hausverwaltung
- gepflegte Tiefgarage
- Schwimmbad im Keller
- Personenaufzug
- Wärmeerzeuger (Fernwärme) von 1970

### **Zu Eigentumswohnung selbst:**

- 2,5 Zimmer
- Baujahr 1973
- 6. Obergeschoss
- 61,59 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- renovierungsbedürftig
- Wohnung mit Potenzial
- großzügiger Flur
- eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- helles Schlafzimmer
- Duschbadezimmer
- Küchenraum, inkl. Einbauküche
- Kellerraum
- Hausgeld 2026 von 301,31 €/Monat
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2026 von 68,69 €/Monat

**Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt**

## **Alles zum Standort**

Hameln überzeugt als charmante, mittelgroße Stadt mit stabiler Bevölkerungsstruktur und gut ausgebauter Infrastruktur. Besonders Singles und Paare finden hier ein sicheres und lebenswertes Umfeld. Die hervorragende Anbindung an Bundesstraßen sowie die Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern wie dem Krankenhaus, der Hochschule und den Gerichten schaffen verlässliche berufliche Perspektiven und tragen zu einer nachhaltigen Wertentwicklung im gehobenen Immobiliensegment bei. Gleichzeitig verbindet die Stadt regionale Verwurzelung mit einer lebendigen Atmosphäre und vielfältigen Freizeit- und Kulturangeboten.

Im Herzen Hamelns, im Stadtteil Mitte/Altstadt, trifft historische Architektur auf urbanes Lebensgefühl. Die zentrale Lage bietet mit ihrer gewachsenen Struktur und rund 19.400 Einwohnern eine lebendige Nachbarschaft sowie eine ausgezeichnete Infrastruktur. Kurze Wege zu Verwaltungs- und Dienstleistungsangeboten sowie die gute Anbindung über den Hauptbahnhof ermöglichen eine flexible Mobilität und unterstützen eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Besonders attraktiv ist die fußläufig erreichbare Vielfalt an Bildungs-, Kultur- und Freizeitangeboten: Die Volkshochschule liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso renommierte Schulen wie das Schiller-Gymnasium und die Albert-Schweitzer-Schule. Kulturelle Einrichtungen, Theater und Sportangebote sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten. Auch die medizinische Versorgung ist hervorragend: Zahlreiche Fachärzte, Apotheken und das Sana Klinikum Hameln-Pyrmont sind schnell erreichbar.

Ergänzt wird die hohe Lebensqualität durch grüne Rückzugsorte wie den Bürgergarten sowie eine sehr gute Nahversorgung mit Supermärkten und Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung. Mehrere Bushaltestellen sowie der Hauptbahnhof gewährleisten zudem eine optimale Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Insgesamt vereint die Lage in Hameln-Mitte/Altstadt eine hohe Wohnqualität mit urbaner Lebendigkeit, ausgezeichneter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten – ideal für Singles und Paare, die zentrales Wohnen mit Komfort und Lebensqualität verbinden möchten.

**Objektnummer: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26241024 - 31785 Hameln - Mitte/Altstadt**

## **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)**