

Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

# Familienfreundliches Raumwunder mit Kamin und Südterrasse in ruhiger Wohnlage

Objektnummer: 26241028



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

MIETPREIS: 1.550 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 179,1 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 311 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

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

Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Auf einen Blick

Objektnummer	26241028	Mietpreis	1.550 EUR
Wohnfläche	ca. 179,1 m <sup>2</sup>	Nebenkosten	250 EUR
Dachform	Satteldach	Haustyp	Doppelhaushälfte
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	5	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	2	Bauweise	Massiv
Baujahr	2007	Nutzfläche	ca. 90 m <sup>2</sup>
Stellplatz	2 x Freiplatz	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	56.20 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.10.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2007

Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



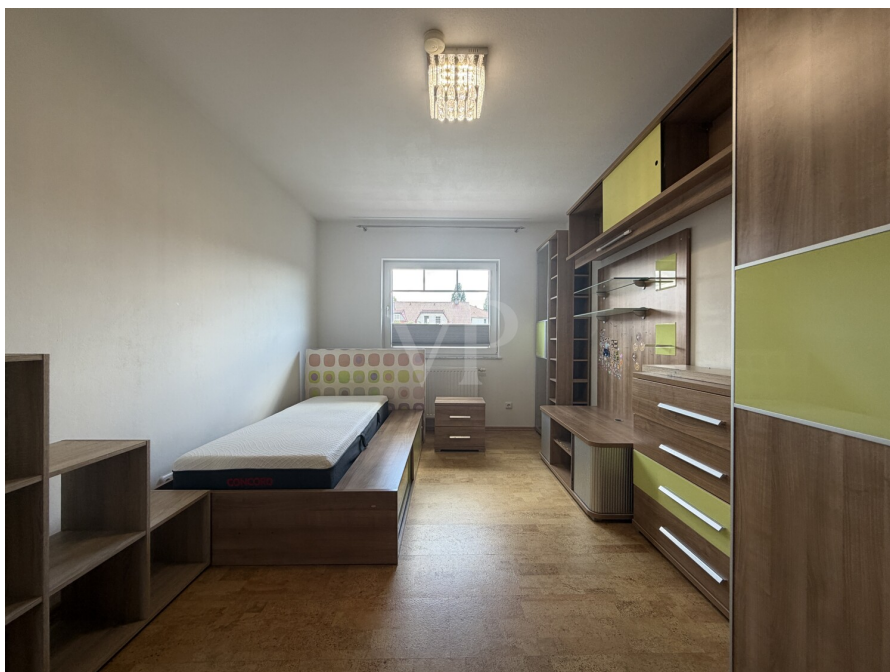
Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## Die Immobilie



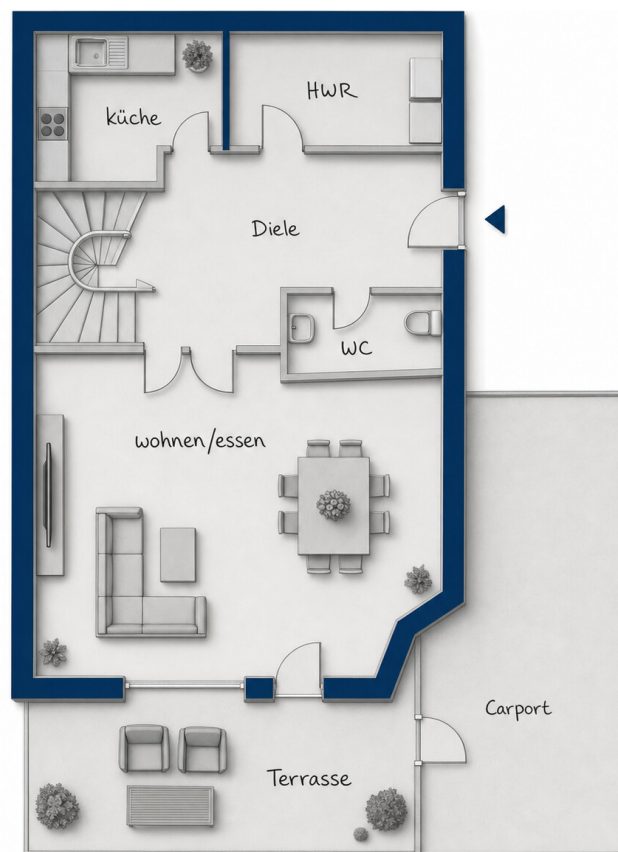
Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

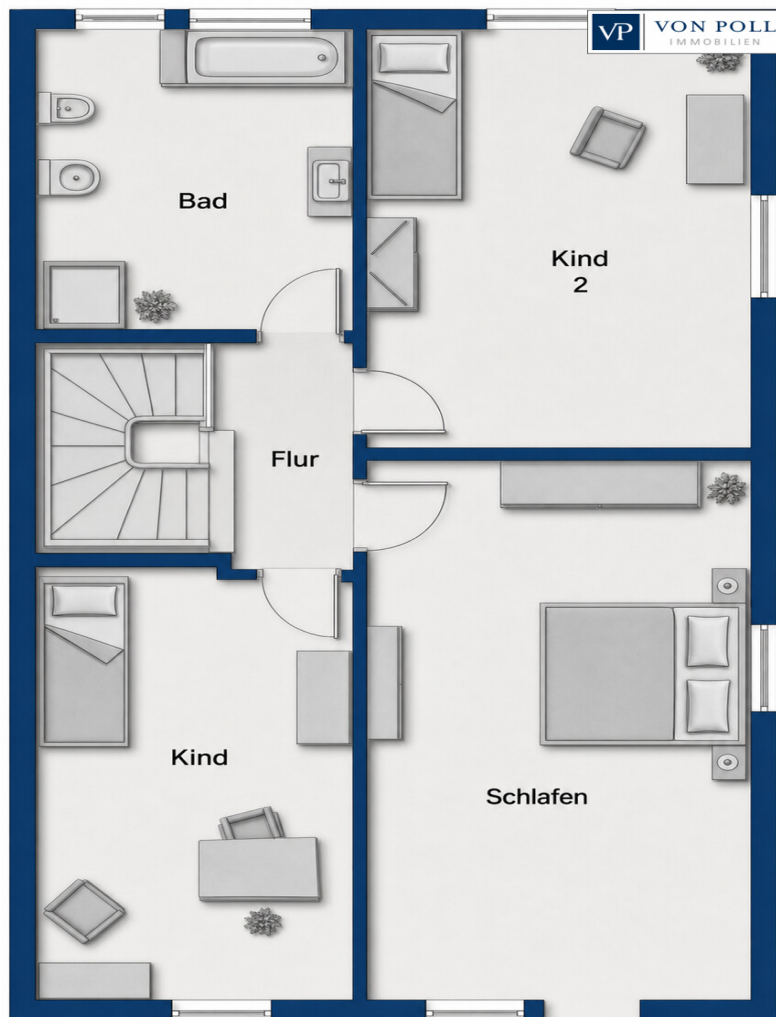
## Die Immobilie

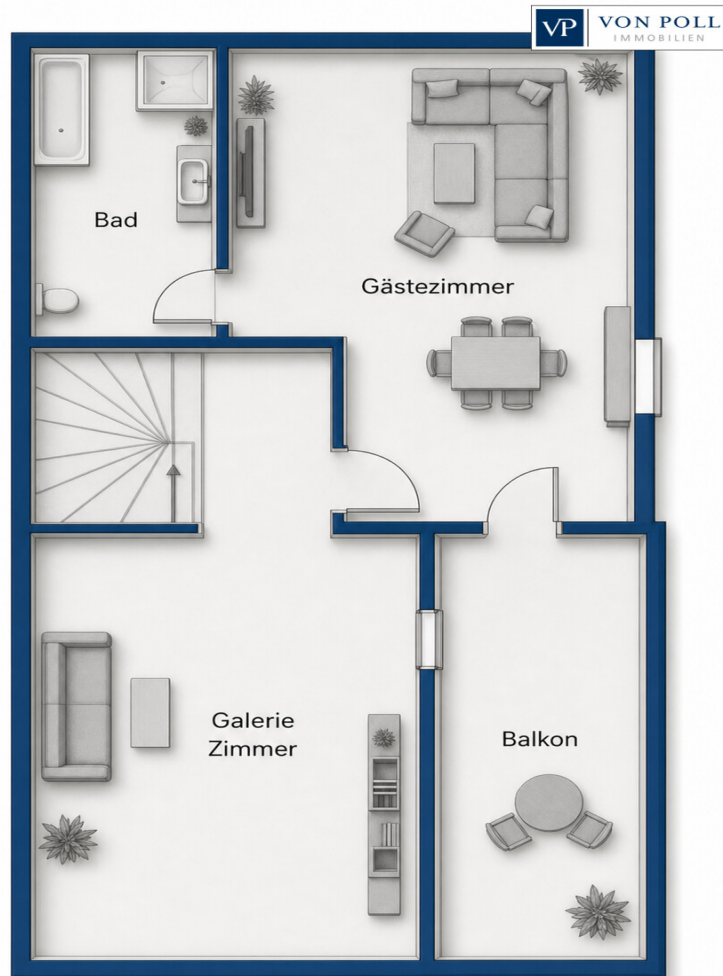


Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln

## 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: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln**

## Ein erster Eindruck

Diese repräsentative Doppelhaushälfte aus dem Baujahr 2007 vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Ausstattungsmerkmale und ein gepflegtes Erscheinungsbild zu einem attraktiven Gesamtpaket. Auf einem ca. 311 m<sup>2</sup> großen Grundstück bietet die Immobilie eine Wohnfläche von ca. 179,10 m<sup>2</sup>, verteilt auf sechs Zimmer, darunter vier Schlafzimmer, eine Galeriezimmer, ein Wohnzimmer, ein Gäste-WC und zusätzlich zwei Badezimmer. Die Immobilie wurde zuletzt im Jahr 2020 modernisiert. Sie befindet sich in einem äußerst gepflegten Zustand und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung sowie ein angenehmes Wohnambiente.

Bereits beim Betreten empfängt Sie eine großzügige Diele, die einen einladenden ersten Eindruck vermittelt. Das Erdgeschoss besticht durch hochwertige Natursteinböden (Jura), die sich harmonisch durch Wohnbereich, Küche, Diele und Badezimmer ziehen. Herzstück des Hauses ist das lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit stilvollem Kamin, der besonders in den kälteren Monaten für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Große Fensterflächen schaffen ein offenes Wohngefühl und gewähren einen schönen Blick in den Garten.

Die funktionale Einbauküche bietet ideale Voraussetzungen für den Alltag und gesellige Kochabende. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss sowie ein separates Gäste-WC.

Im Obergeschoss befinden sich das Elternschlafzimmer sowie zwei weitere Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer nutzen lassen. Die mit Korkboden ausgestatteten Räume schaffen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Das großzügige Tageslichtbad verfügt über Dusche, Badewanne, WC und Bidet und bietet hohen Komfort für die ganze Familie.

Ein besonderes Highlight erwartet Sie im Dachgeschoss. Hier stehen ein großzügiges Galeriezimmer mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sowie ein separates Gästezimmer zur Verfügung. Das zweite Badezimmer und der direkte Zugang zum Balkon machen diesen Bereich zu einem idealen Rückzugsort für Gäste, ältere Kinder oder das Homeoffice. Zusätzlichen Stauraum bietet der praktische Spitzboden.

Auch der Außenbereich überzeugt auf ganzer Linie. Die großzügige, überdachte Südterrasse mit hochwertigem Natursteinbelag (Granit) lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Der gepflegte Garten bietet ausreichend Platz für Erholung und Freizeitaktivitäten. Ein separater Geräte- und Gartenschuppen schafft zusätzlichen Stauraum für Gartenutensilien

**und Fahrräder.**

**Für Ihre Fahrzeuge stehen bis zu drei Stellplätze direkt am Haus zur Verfügung. Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Heizkosten sind nicht in der Miete enthalten und vom Mieter eigenständig zu tragen. Haustierhaltung ist seitens des Eigentümers nicht gewünscht.**

**Diese hochwertige Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre großzügige Wohnfläche, die gehobene Ausstattung, den gepflegten Zustand sowie die familienfreundliche Raumaufteilung. Ein ideales Zuhause für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Wohnqualität, Komfort und ein stilvolles Wohnumfeld legen.**

**Von den Mietinteressenten hätten wir gerne die üblichen Unterlagen (Personalausweiskopie, letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Schufa- und Mieterselbstauskunft) zum Besichtigungstermin.**

**Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln**

## **Ausstattung und Details**

- **Repräsentative Doppelhaushälfte mit attraktiver Wohn- und Raumwirkung**
- **Großzügige, überdachte Südterrasse mit edlem Natursteinboden und sonniger Ausrichtung**
- **Gepflegter Gartenbereich mit idealer Besonnung und hoher Aufenthaltsqualität**
- **Wohnbereich mit Kamin als stilvoller Mittelpunkt des Hauses**
- **Offenes, ansprechendes Galeriezimmer im Dachgeschoss**
- **Separates Gästezimmer im Dachgeschoss mit direktem Zugang zum Badezimmer sowie zum Balkon**
- **Hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC und Bidet**
- **Separates Gäste-WC im Erdgeschoss in gepflegtem Zustand**
- **Praktischer Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss und zusätzlichem Stauraum**
- **Nutzbarer Spitzboden als zusätzliche Abstellfläche**
- **Edler Natursteinboden im Erdgeschoss sowie in allen Badezimmern**
- **Angenehmer Korkboden in den Schlafräumen für ein warmes und wohnliches Ambiente**
- **Helle, großzügige und lichtdurchflutete Wohnräume mit hochwertiger Ausstrahlung**
- **Funktionale Einbauküche mit guter Ausstattung**
- **Separater Geräte- und Gartenschuppen für zusätzlichen Stauraum**
- **Ausreichende Stellplatzsituation für bis zu drei PKW direkt am Haus**
- **Haustierhaltung seitens des Eigentümers nicht gewünscht**
- **Heizkosten sind nicht im Mietpreis enthalten und sind vom Mieter eigenständig zu tragen**

**Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich im familienfreundlichen Stadtteil Afferde im Osten der Rattenfängerstadt Hameln. Afferde zählt zu den gewachsenen, ruhigen Wohnlagen der Stadt und überzeugt durch eine harmonische Mischung aus traditionellem Dorfkern und modernen Wohngebieten. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, einer angenehmen Nachbarschaft sowie einem hohen Maß an Sicherheit und Wohnqualität.

Die Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bewerten. Über die nahegelegene Bundesstraße B1 sowie weitere Hauptverkehrsachsen ist die Innenstadt von Hameln in wenigen Minuten erreichbar. Auch die regionale Anbindung Richtung Hannover ist für Berufspendler attraktiv und gewährleistet eine gute überregionale Mobilität. Der öffentliche Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien gesichert, die fußläufig erreichbar sind und regelmäßige Verbindungen in die Innenstadt sowie die umliegenden Stadtteile bieten. Der Hamelner Hauptbahnhof ergänzt das Angebot und ermöglicht eine komfortable Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr.

Im direkten Umfeld stehen zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und Bäckereien, sind schnell erreichbar und erleichtern die tägliche Versorgung. Ebenso befinden sich Kindertagesstätten sowie die verlässliche Grundschule Afferde in gut erreichbarer Nähe, was den Standort besonders für Familien attraktiv macht. Ergänzt wird die Infrastruktur durch Ärzte, Apotheken und weitere Dienstleistungen im näheren Stadtgebiet.

Für Freizeit und Erholung bietet Afferde ein ruhiges, naturnahes Umfeld mit Grünflächen, Spielplätzen und vielfältigen Sportmöglichkeiten. Spazier- und Radwege in der Umgebung laden zu Aktivitäten im Freien ein und sorgen für eine hohe Lebensqualität. Auch das ausgeprägte Vereinsleben sowie der nahegelegene Festplatz fördern das nachbarschaftliche Miteinander und stärken die Gemeinschaft im Stadtteil.

Insgesamt überzeugt die Lage durch die gelungene Verbindung aus ruhigem Wohnen im Grünen, guter Infrastruktur und sehr guter Verkehrsanbindung. Sie bietet ein attraktives Wohnumfeld für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Balance zwischen Stadtnähe und Erholung suchen.

**Objektnummer: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln**

## **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: 26241028 - 31789 Hameln / Afferde - Afferde, Kreis Hameln**

## **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)**