

Emmerthal - Emmern

# Komfortables Wohnen auf einer Ebene – 3-Zimmer- Erdgeschosswohnung mit Terrasse

Objektnummer: 26241031



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

MIETPREIS: 400 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern**

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

Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Auf einen Blick

Objektnummer	26241031
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1910

Mietpreis	400 EUR
Nebenkosten	100 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	09.04.2018
Befuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	182.50 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	2006

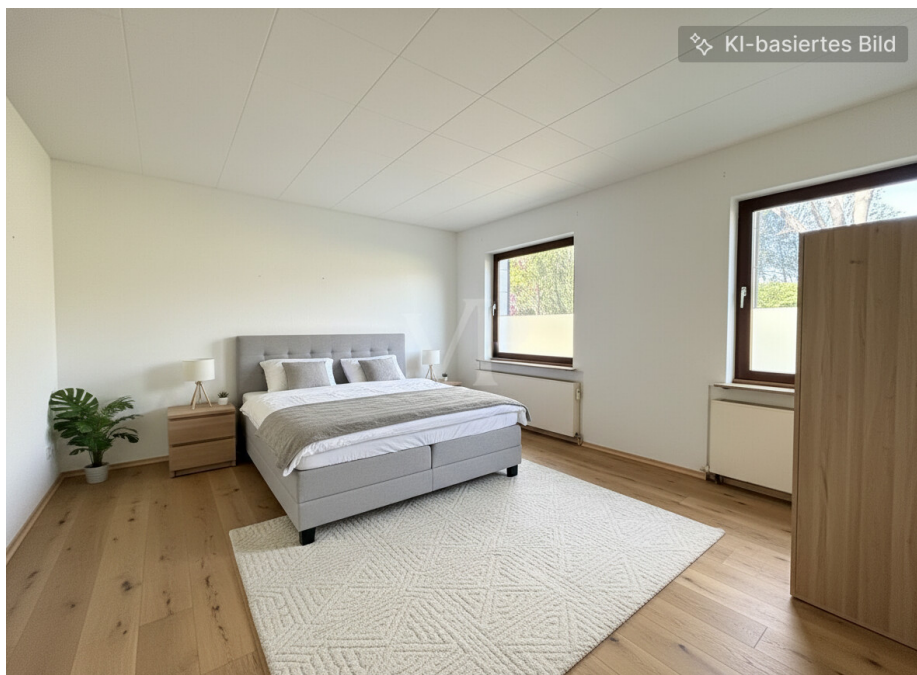
Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



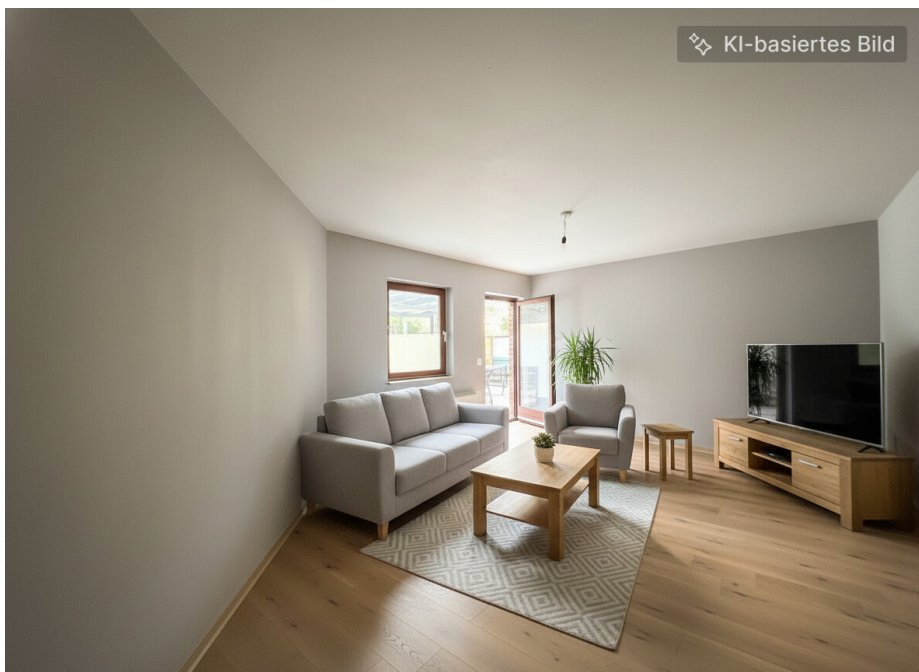
Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern**

## Ein erster Eindruck

Diese großzügige Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit durchdachtem Grundriss und vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder alle, die Wohnen auf einer Ebene schätzen.

Insgesamt stehen drei gut geschnittene Zimmer zur Verfügung, darunter zwei Schlafzimmer, die flexibel als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das geräumige Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die überdachte Terrasse, die den Wohnraum nach außen erweitert und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Die Küche überzeugt mit einer funktionalen Gestaltung. Direkt angrenzend befindet sich eine praktische Speisekammer, die zusätzlichen Stauraum für Vorräte und Haushaltsutensilien bietet. Ergänzt wird das Platzangebot durch einen separaten Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Das Tageslichtbad ist mit einer Duschwanne ausgestattet und verfügt über ein Fenster, das für eine angenehme Belüftung sowie natürliches Licht sorgt. Die sanitären Einrichtungen werden durch einen Heizkörper ergänzt, der auch in der kühleren Jahreszeit für Komfort sorgt.

Die Wohnung ist mit Holzfenstern und Zweifachverglasung ausgestattet. Eine zentrale Ölheizung versorgt das Gebäude mit Wärme, während Heizkörper in den einzelnen Räumen für ein angenehmes Wohnklima sorgen. Eine Gegensprechanlage bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Besonders hervorzuheben ist die überdachte Terrasse mit festem Dachaufbau und massivem Mauerwerk. Dieser geschützte Außenbereich ermöglicht eine vielseitige Nutzung nahezu unabhängig von der Witterung und schafft einen angenehmen Rückzugsort im Freien. Die Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet zugleich Potenzial für individuelle Modernisierungs- und Gestaltungsideen.

Ein separater Waschmaschinenanschluss befindet sich im Nebengebäude. Parkmöglichkeiten sind im öffentlichen Straßenraum vorhanden.

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

**Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern**

## **Ausstattung und Details**

- **Waschmaschinenanschluss im Nebengebäude**
- **Duschwannenbad**
- **Badezimmer mit Fenster**
- **Gegensprechanlage**
- **Holzfenster mit Zweifachverglasung**
- **Heizkörper in jedem Zimmer**
- **Fensterbänke**
- **Abstellraum in der Wohnung**
- **Ölheizung**
- **überdachte Terrasse am Wohnzimmer**

**Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage von Emmerthal im Landkreis Hameln-Pyrmont. Die Gemeinde liegt idyllisch an der Weser und verbindet naturnahes Wohnen mit einer gut ausgebauten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Bäckereien sowie gastronomische Angebote sind in Emmerthal und in der nahegelegenen Stadt Hameln gut erreichbar. Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen befinden sich ebenfalls in der Umgebung.

Für aktive Paare bieten mehrere Sportvereine und Freizeiteinrichtungen, darunter die TSG Emmerthal, vielfältige Möglichkeiten zur Bewegung und Freizeitgestaltung, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind. Auch kulturelle Highlights, wie die Kultur(n)halle, laden zu bereichernden Erlebnissen ein und sind bequem in etwa 12 Minuten zu Fuß erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten wie nahkauf, Lidl und Edeka Verbarg sind in einem Radius von 7 bis 10 Minuten zu Fuß erreichbar und ermöglichen eine bequeme Versorgung mit allem Notwendigen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe sowie den Bahnhof Emmerthal, der in 9 Minuten zu Fuß erreichbar ist, hervorragend gewährleistet.

Die verkehrliche Anbindung ist gut. Über die nahegelegene Bundesstraße B83 besteht eine schnelle Verbindung nach Hameln sowie in Richtung Bodenwerder und Höxter. Der öffentliche Personennahverkehr ist gut erreichbar und bietet regelmäßige Busverbindungen in die umliegenden Orte sowie nach Hameln. Der Bahnhof Hameln mit Anschluss an den regionalen Bahnverkehr befindet sich in kurzer Entfernung. Durch die gute Anbindung an das regionale Straßennetz ist sowohl der Individualverkehr als auch der Pendelverkehr komfortabel möglich.

**Objektnummer: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern**

## **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: 26241031 - 31860 Emmerthal - Emmern**

## **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)**