

Hameln

Modernisiertes Wohngefühl mit Terrasse, Balkon und eigener Garage

Property ID: 25241033



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 142.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79,35 m² • ROOMS: 3

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

At a glance

Property ID	25241033
Living Space	ca. 79,35 m ²
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1972
Type of parking	1 x Garage

Purchase Price	142.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2025
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 43 m ²
Equipment	Terrace, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

Energy Data

Energy Source	Oil	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy certificate valid until	04.05.2035	Final Energy Demand	251.40 kWh/m²a
Power Source	Oil	Energy efficiency class	H
		Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



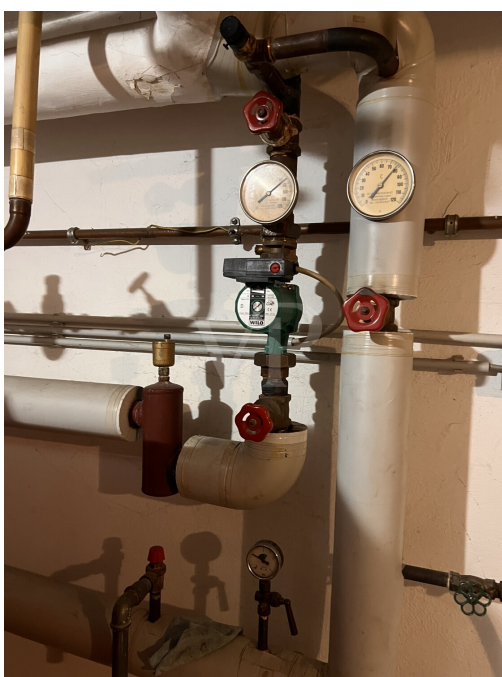
Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

The property



Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

A first impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 79,35 m² und bietet eine attraktive Raumaufteilung, die sowohl kleinen Familien als auch Paaren ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die ein ausgewogenes Maß an Erholung und Infrastruktur bietet.

Beim Betreten der Wohnung gehen Sie vom Flur aus, in alle Wohnbereiche. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich ist dank der großen Fensterfronten hell und freundlich. Vom Schlafzimmer, welches auch Wohnzimmer sein könnte, gelangen Sie direkt sowohl auf die private Terrasse– ideale Voraussetzungen, um den Alltag nach draußen zu verlagern und entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Vom Kinderzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

Das Badezimmer bietet Potential für individuell Renovierungswünsche.

Die Küche kann man nach eigenem Geschmack einrichten.

Im Jahr 2023 wurden sämtliche Fußböden der Wohnung erneuert. Pflegeleichter Laminat zieht sich stilvoll durch alle Wohn- und Schlafbereiche und sorgt für ein zeitgemäßes und harmonisches Gesamtbild. Im Rahmen der geplanten Modernisierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2025 der Austausch sämtlicher Fenster vorgesehen, was zu zusätzlicher Energieeffizienz und noch mehr Wohnkomfort beiträgt.

Die Wohnung wird zentral über eine Öl-Heizung erwärmt und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als einfach, jedoch solide und alltagstauglich zu bezeichnen, sodass Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten und individualisieren können.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, sodass nicht nur Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzliche Gegenstände komfortabel und sicher untergebracht werden können. Ein privates, grosszügiges Kellerabteil bietet weiteren Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie Saisonartikel.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gut entwickelte Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos erreichbar.

Als Zuhause für eine kleine Familie oder als Ruhesitz für das Paar – diese Etagenwohnung erfüllt viele Wohnwünsche und bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre Zukunftspläne.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchte 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.

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

Details of amenities

- Laminat
- Garage
- Keller
- Terrasse
- Balkon
- Fenstererneuerung in Auftrag gegeben

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

All about the location

Die Wohnung liegt in Klein Berkel, einem ruhigen und naturnahen Stadtteil von Hameln. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Nachbarschaften und eine gute Infrastruktur aus. Sie ist somit ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen leben möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie Sportvereine befinden sich in der Nähe.

Die Hamelner Innenstadt ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und wird auch regelmäßig durch den öffentlichen Nahverkehr angefahren. Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und bietet eine direkte Anbindung in die Innenstadt und an den Bahnhof Hameln mit Zugverbindungen u. a. Richtung Hannover und Hildesheim.

Dank der Nähe zur B1 und B83 ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ausgezeichnet.

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.5.2035.
Endenergiebedarf beträgt 251.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
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/Mieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Property ID: 25241033 - 31789 Hameln

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

E-Mail: hameln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com