

**Hameln - Klüt/Südhang**

# **Solide Kapitalanlage in gefragter Wohnlage – vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Stellplatz**

**Property ID: 26241035**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 123.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 61,66 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

**Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

- **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: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## At a glance

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Property ID          | 26241035                  |
| Living Space         | ca. 61,66 m <sup>2</sup>  |
| Floor                | 1                         |
| Rooms                | 2                         |
| Bedrooms             | 1                         |
| Bathrooms            | 1                         |
| Year of construction | 1972                      |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space |

|                               |                                                                           |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 123.000 EUR                                                               |
| Type                          | Apartment                                                                 |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2015                                                                      |
| Condition of property         | Well-maintained                                                           |
| Construction method           | Solid                                                                     |
| Usable Space                  | ca. 22 m <sup>2</sup>                                                     |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony                                                 |

Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                                |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption                             | 213.00 kWh/m²a                 |
| Energy certificate valid until | 04.06.2029      | Energy efficiency class                              | G                              |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1985                           |



**Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## The property



**Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## The property





Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property





Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property





Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property





Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property





Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property





Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property





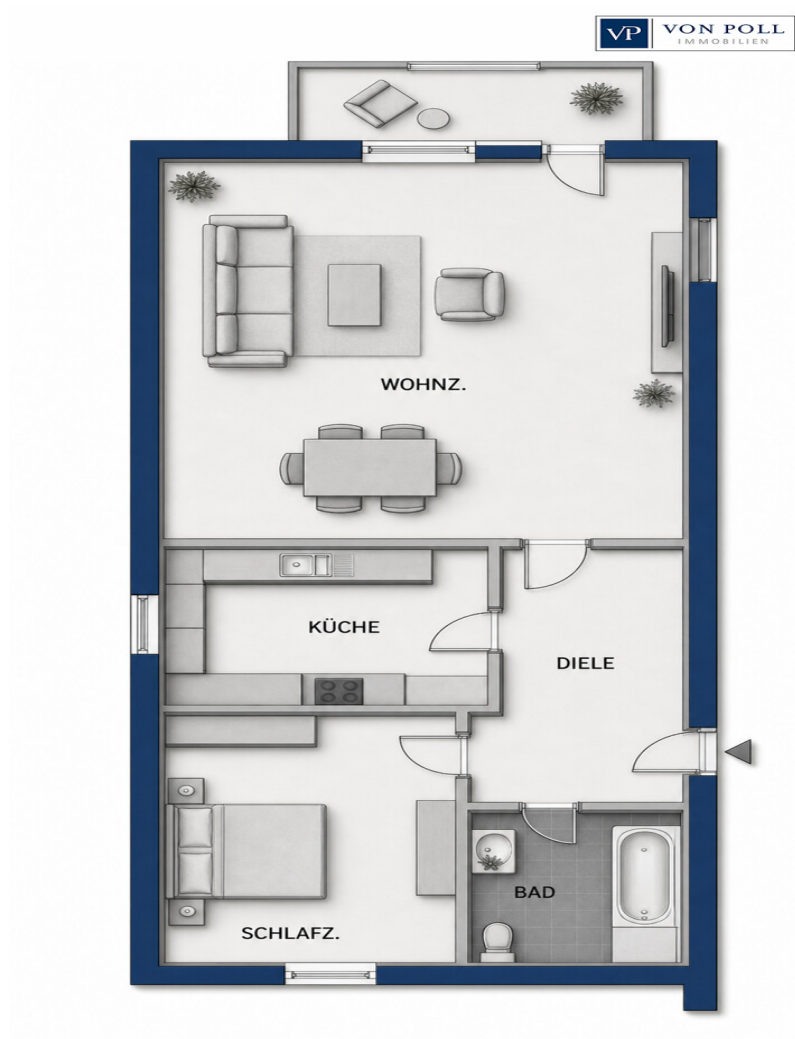
Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## The property



Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang

## 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: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## A first impression

Diese gepflegte Eigentumswohnung bietet Kapitalanlegern die Möglichkeit, in eine bereits vermietete Immobilie in attraktiver Wohnlage zu investieren. Mit einer Wohnfläche von ca. 58,42 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und einem gepflegten Gesamtzustand vereint sie langfristiges Wertsteigerungspotenzial mit einer soliden Vermietbarkeit.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut. Beheizt wird die Liegenschaft über eine zentrale Gasheizung (Wärmeerzeuger von 1985).

Im Zuge verschiedener Modernisierungsmaßnahmen wurde die Wohnung kontinuierlich instand gehalten. Im Jahr 2015 wurden sämtliche Wohnräume mit neuem Laminat ausgestattet, die Wände frisch gestrichen sowie das Badezimmerfenster erneuert. Die Modernisierung der Badarmaturen im Jahr 2020 rundet den gepflegten Gesamteindruck ab.

Bereits beim Betreten des Hauses vermitteln die helle Fassadengestaltung, die gepflegte Außenanlage sowie das freundliche gepflegte Treppenhaus einen einladenden Eindruck. Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Markise, der einen schönen Blick in die gepflegte Nachbarschaft bietet und den Wohnkomfort zusätzlich erhöht.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und mit einer Einbauküche (Eigentum des Mieters) ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Staufläche sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss bieten ideale Voraussetzungen für den Alltag. Das Fenster sorgt für eine helle Atmosphäre und einen angenehmen Blick ins Grüne.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und präsentiert sich mit hellen Fliesen in zeitlos gepflegtem Erscheinungsbild. Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und ergänzt gemeinsam mit dem großzügigen Flur den gelungenen Grundriss der Wohnung.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei zur Wohnung gehörende Kellerräume sowie einen Außenstellplatz – Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort erhöhen und die Attraktivität der Immobilie für Mieter nachhaltig unterstreichen.

Die Wohnung ist derzeit seit 10 Jahren zuverlässig vermietet und generiert somit vom ersten



**Tag an laufende Mieteinnahmen. Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 insgesamt 278,00 €, hinzu kommt eine monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 56,86 €.**

**Insgesamt präsentiert sich diese Eigentumswohnung als werthaltige Kapitalanlage mit einer attraktiven Kombination aus gepflegtem Zustand, ruhigem Wohnumfeld und nachhaltiger Vermietbarkeit. Die gefragte Wohnlage sowie die solide Bausubstanz schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Investition.**

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Mieter 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.**

**Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## Details of amenities

- Wohnung als Kapitalanlage

Allgemein:

- gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus mit 4 Parteien

- Hausverwaltung

- Wärmeerzeuger (Gas) von 1985

Zu Eigentumswohnung selbst:

- 2 Zimmer

- Baujahr 1972

- 1. Obergeschoss

- 58,42 m<sup>2</sup> Wohnfläche

- Markise auf dem Balkon

- großzügiger Flur

- eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung

- helles Schlafzimmer

- Tageslicht-Duschbadezimmer

- Küchenraum, inkl. Einbauküche

- Wohnzimmer mit Balkonzugang

- Balkon

- zwei Kellerräume

- Stellplatz

- Hausgeld 2025 von 278,00 €

- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2025 von 56,86 €

**Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## All about the location

Hameln präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt mit rund 58.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Infrastruktur sowie einer guten Anbindung an Hannover und weitere regionale Zentren. Als bedeutender Gesundheitsstandort mit dem Sana Klinikum Hameln, zahlreichen Facharztpraxen und Rehabilitationsangeboten besteht eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die moderate Preisentwicklung und die vergleichsweise geringe Volatilität des Immobilienmarktes machen Hameln zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Klüt, einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen Hamelns. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie hochwertigen Eigentumswohnungen aus. Die erhöhte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt und bietet eine hohe Wohnqualität. Die begrenzte Neubautätigkeit trägt dazu bei, den besonderen Charakter des Wohngebietes langfristig zu erhalten und unterstützt eine nachhaltige Wertentwicklung.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Weserbergland sowie das Sana Klinikum Hameln, die ebenfalls schnell erreichbar sind.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die weitläufigen Wald- und Naherholungsgebiete des Klüt befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig lädt die historische Hamelner Altstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandel, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen zum Verweilen ein.

Auch die Verkehrsanbindung erfüllt hohe Ansprüche. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hamelner Hauptbahnhof. Mit dem Pkw ist das Stadtzentrum innerhalb weniger Minuten erreichbar. Über die Bundesstraßen B1, B83 und B217 bestehen sehr gute Anbindungen an die umliegenden Städte und Regionen. Die Landeshauptstadt Hannover ist



in etwa 45 bis 50 Fahrminuten erreichbar, ebenso Hildesheim, Bad Pyrmont und Rinteln. Der Hamelner Hauptbahnhof bietet regelmäßige Regionalverbindungen unter anderem nach Hannover, Hildesheim, Paderborn und Löhne und gewährleistet damit eine gute Erreichbarkeit für Berufspendler und Reisende.

**Property ID: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## Other information

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: 26241035 - 31789 Hameln - Klüt/Südhang**

## 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](mailto:hameln@von-poll.com)**

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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