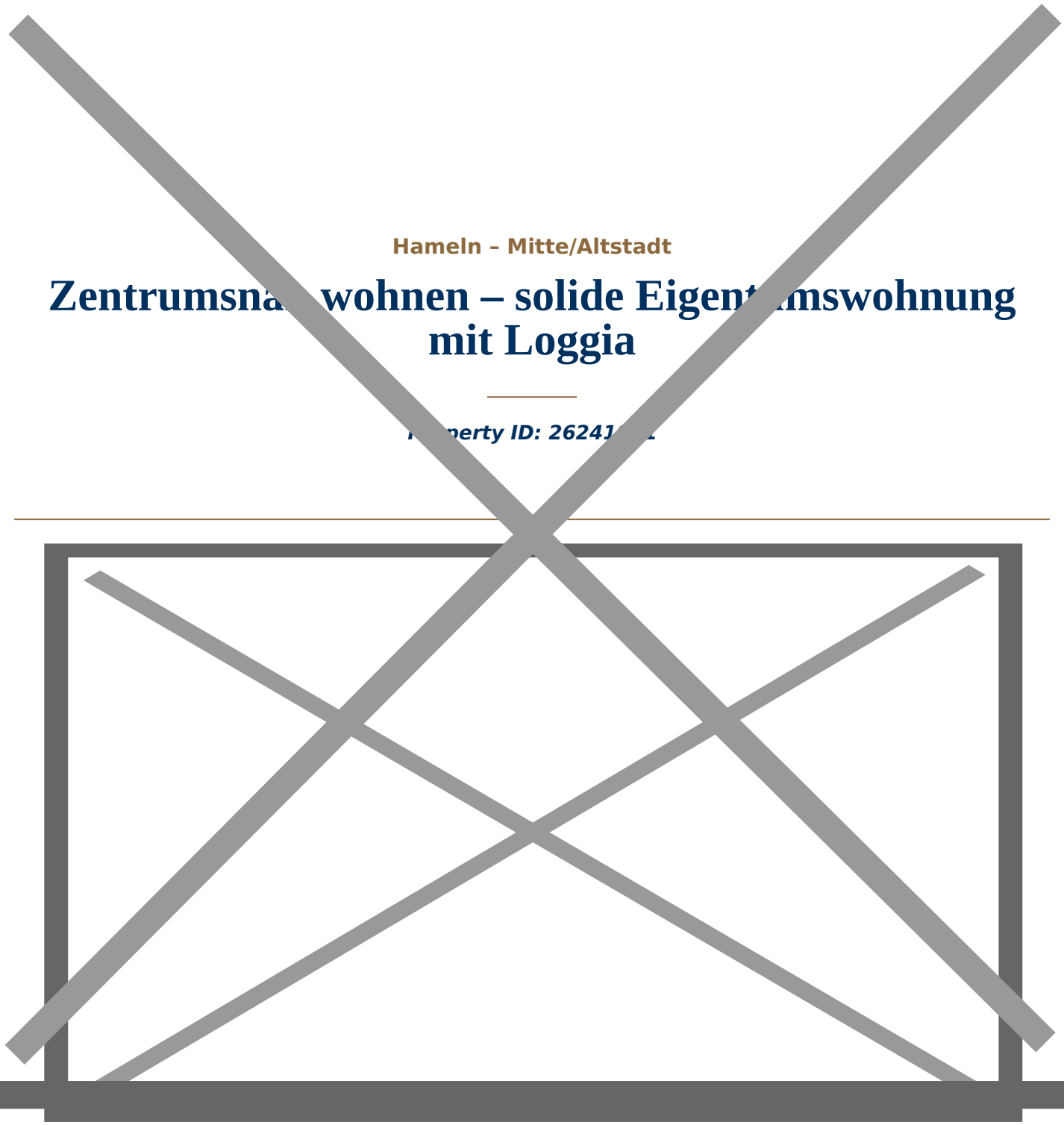
Hameln – Mitte/Altstadt

Zentrumsnah wohnen – solide Eigentumswohnung mit Loggia

Property ID: 26241[illegible]1



PURCHASE PRICE: 87.500 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 47 m^2 • **ROOMS:** 1.5

Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstad

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

Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstad

At a glance

Property ID	2624106
Living Space	ca. 47 m²
Floor	4
Rooms	1.5
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1973

Purchase P	87.500 EUR
Type	Apartment
Co ssion	Buyer commission 3.57 % (incl. VAT) of the notarized purchase price
odernisation / rbishment	2026
Co n of prope	Well-maintained
Construct method	Solid
Usable Space	ca. 4 m²
Equipment	wimming pool, cony

Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstad

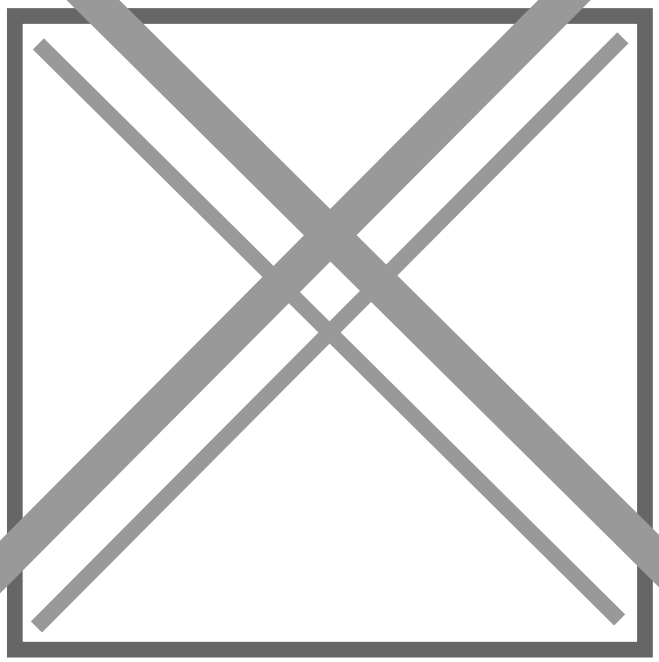
Energy Data

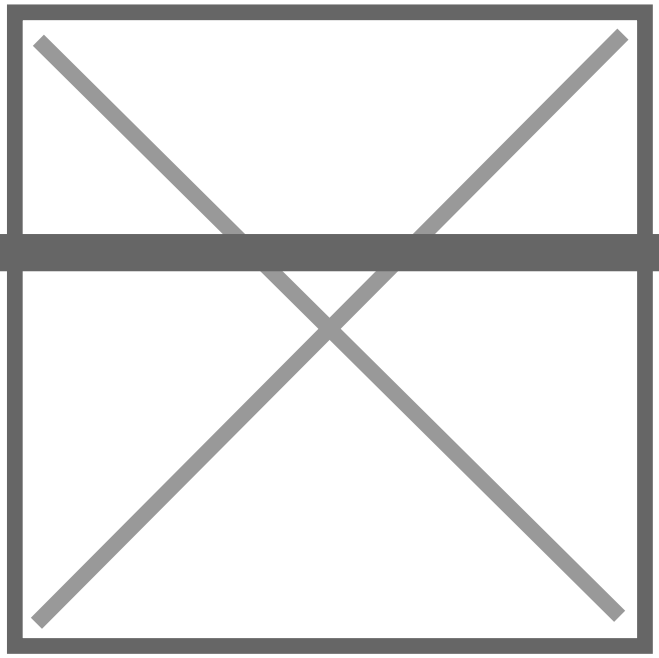
Type of heating	District heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	23.02.2031
Power Source	District heating

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	81 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

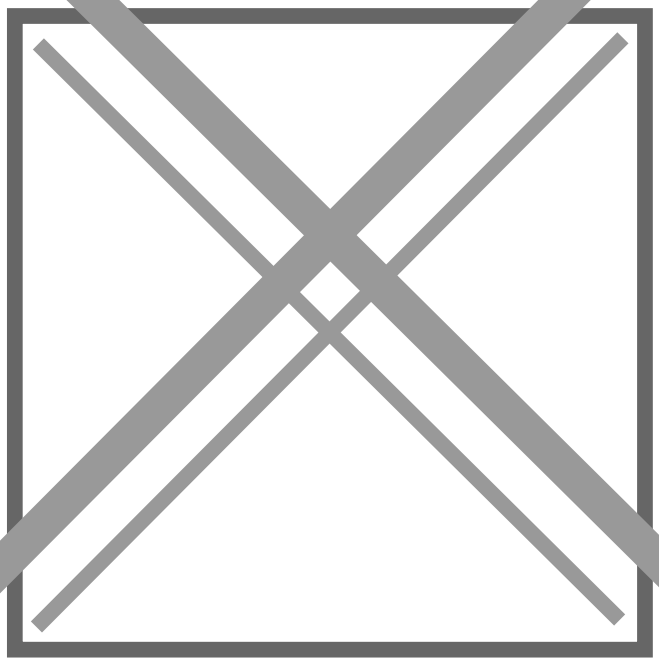
The property

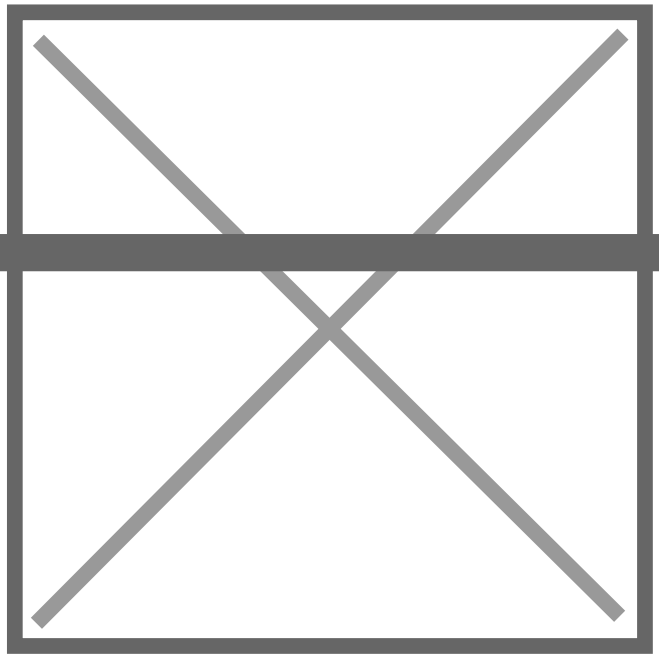




Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

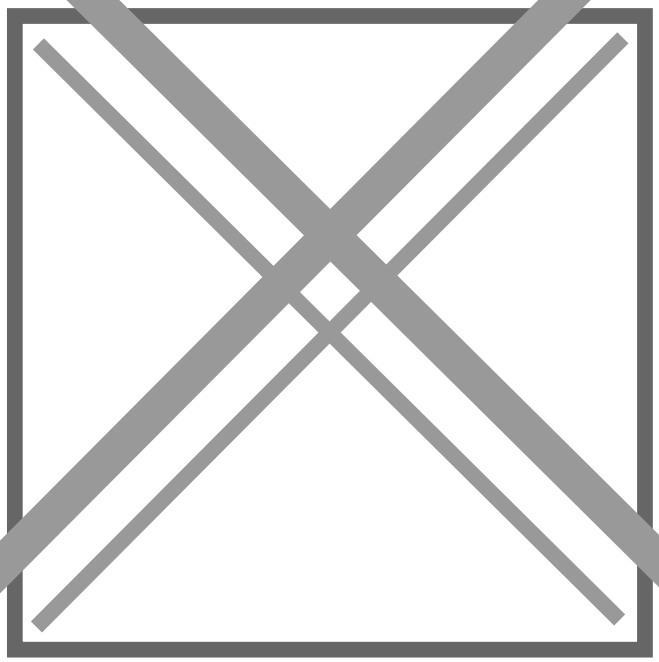
The property

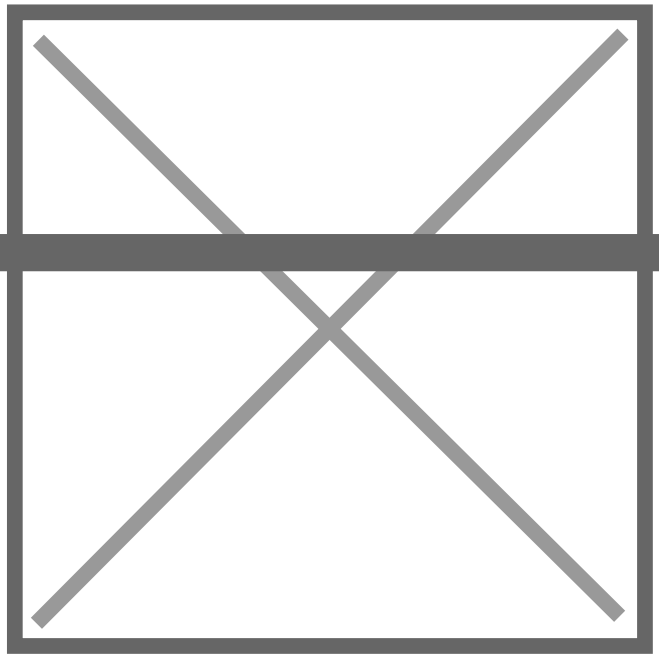




Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

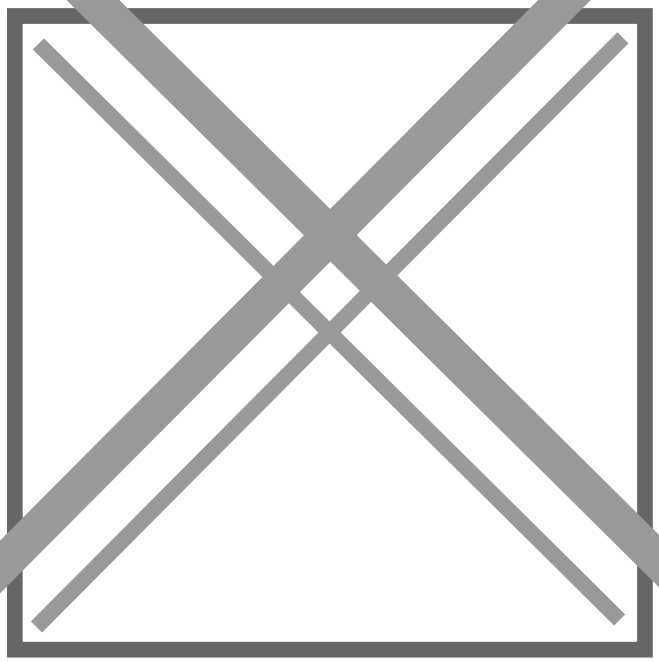
The property

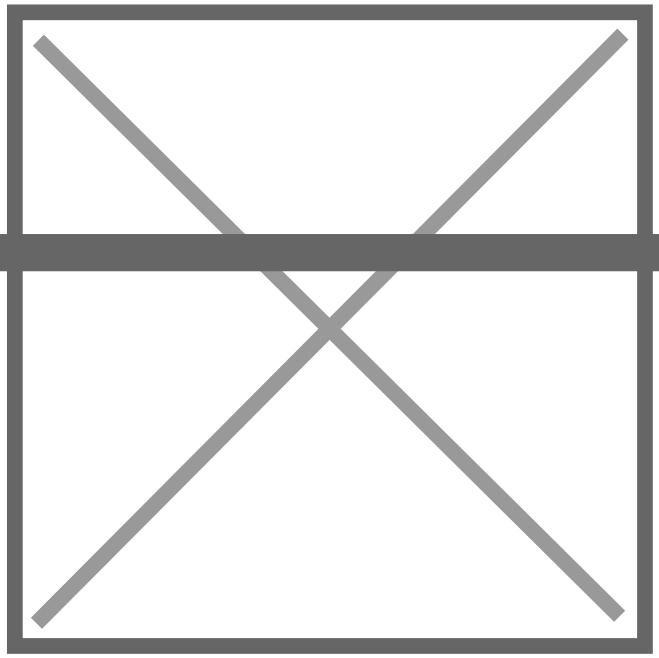




Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

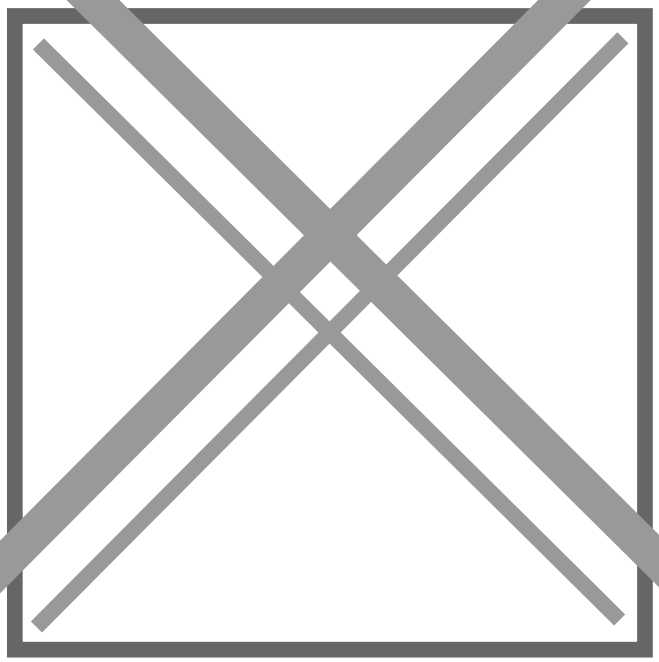
The property

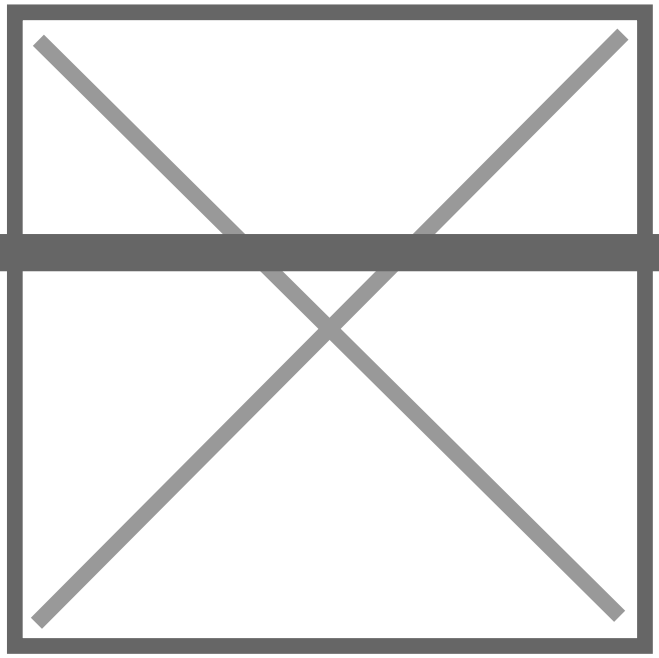




Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

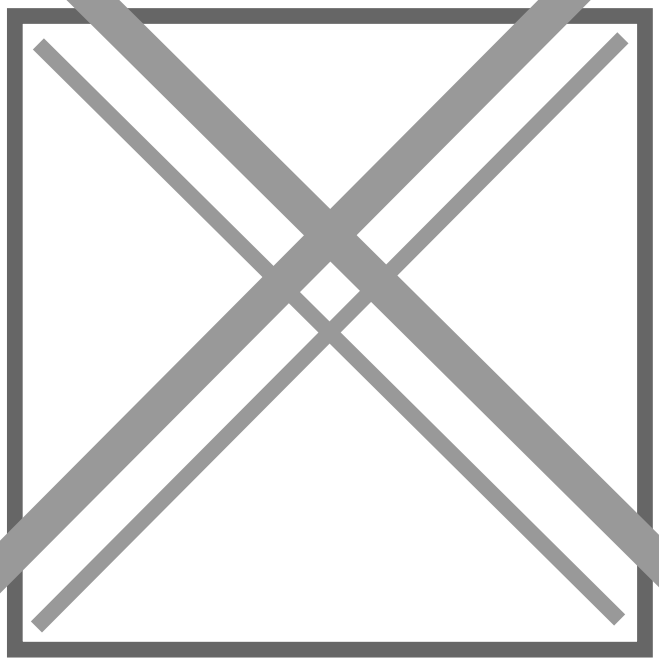
The property

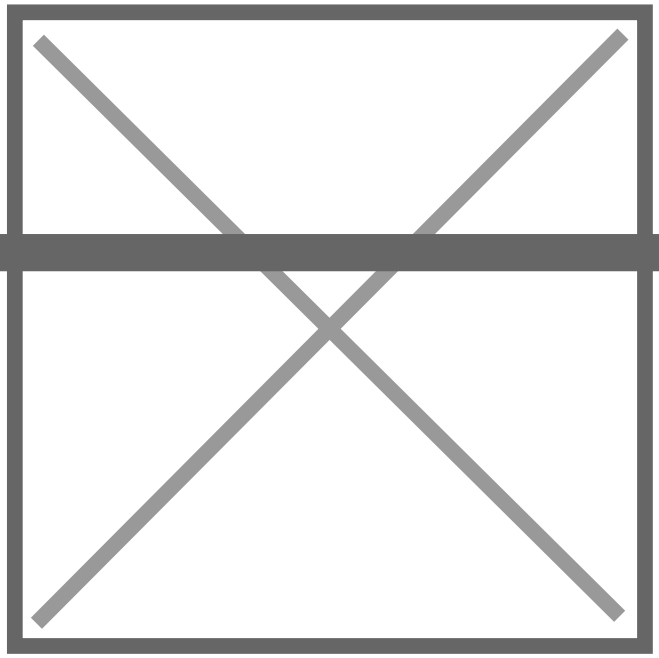




Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

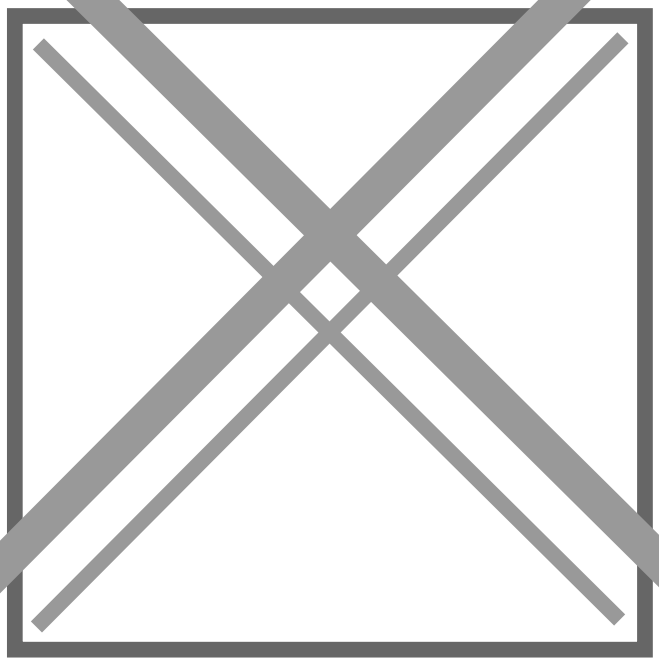
The property

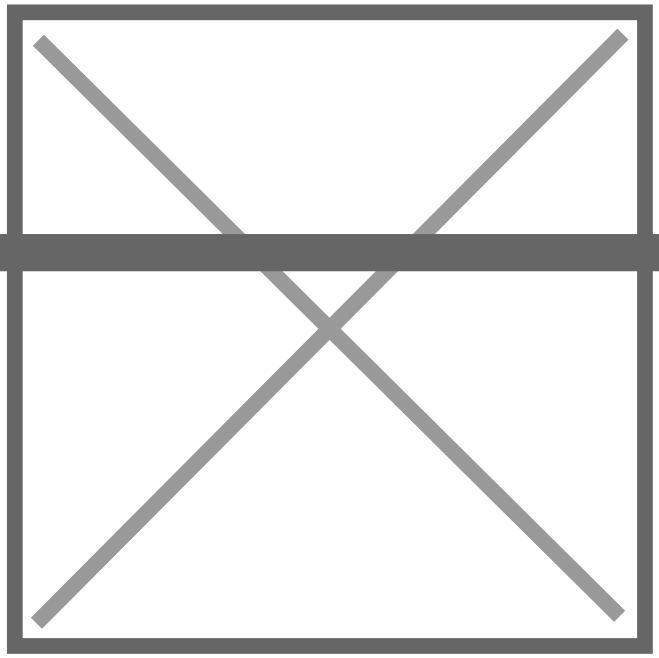




Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

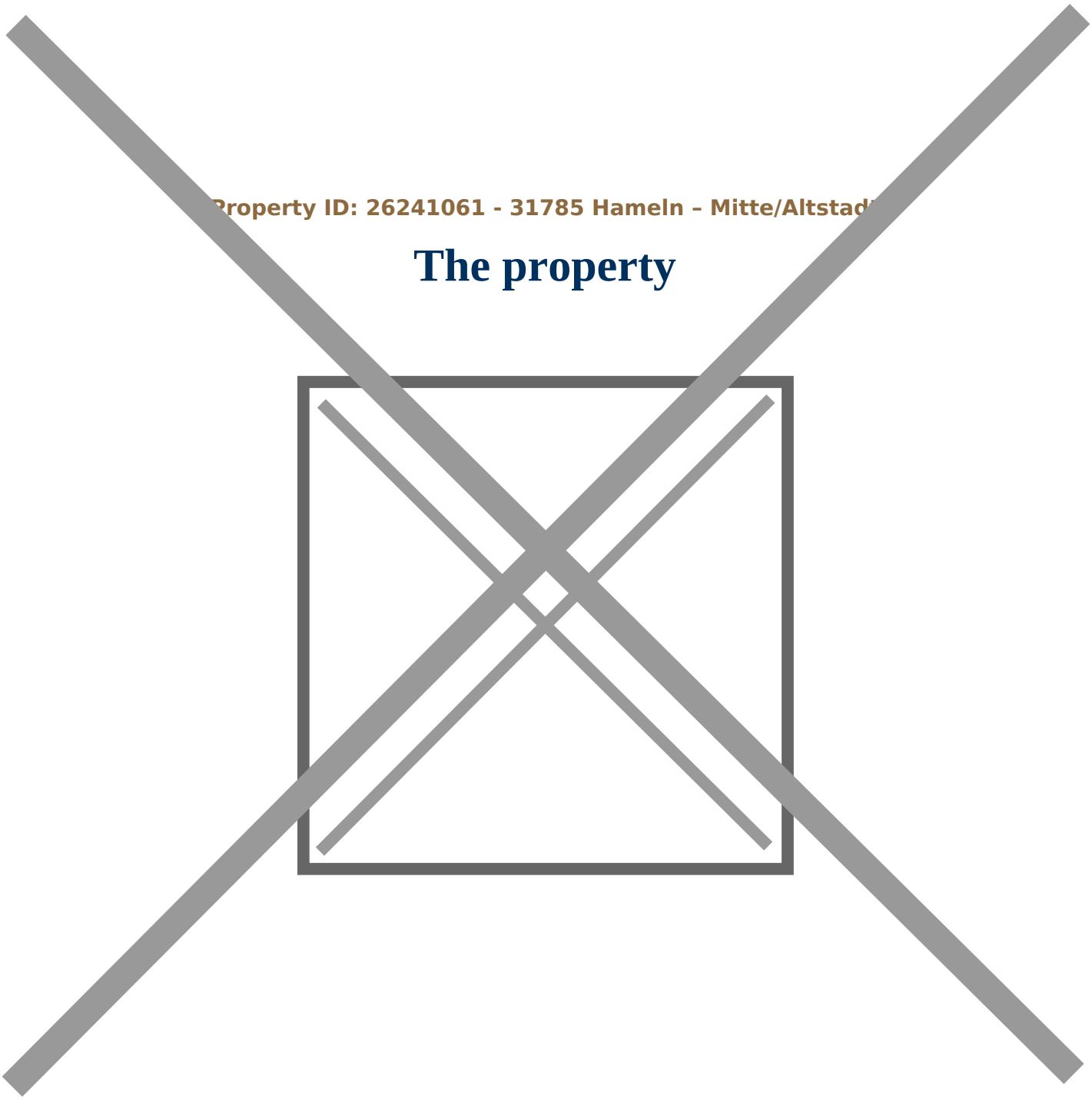
The property





Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstad

The property



Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

A first impression

Zum Verkauf steht eine offen geschnittene Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss einer Wohnanlage. Die Wohnung überzeugt mit einem offenen Grundriss, einer überdachten Loggia und einem schönen Weitblick über die umliegende Nachbarschaft.

Auf rund 47 m² Wohnfläche bietet sie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, eine offene Kochnische sowie ein Badezimmer. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot. Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das hauseigene Schwimmbad, das den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein Flur mit klarer Raumaufteilung und angenehmer Deckenhöhe. Der helle Laminatboden verleiht dem Eingangsbereich eine freundliche Atmosphäre und führt in den offen geschnittenen Wohn- und Schlafbereich.

Der offen gestaltete Hauptraum überzeugt durch seine besondere Großzügigkeit und eine nahezu raumhohe Fensterfront zur überdachten Loggia. Die tiefblauen Bodenfliesen setzen dabei einen markanten Kontrast zu den hellen Wänden. Von der Loggia eröffnet sich ein weiter Blick über die Dächer der umliegenden Nachbarschaft bis zum Horizont – ein schöner Ort für eine kleine Sitzecke oder entspannte Lesestunden.

In den Wohnbereich integriert befindet sich die offene Kochnische mit einer schlichten, weißen Pantryküche. Die neutrale Gestaltung und pflegeleichten Fliesen schaffen eine funktionale Basis für den Alltag. Ein Wandanschluss [illegible] sorgt für zusätzlichen Komfort.
Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne, ein Waschbecken mit rundem Spiegel sowie großformatige, cremefarbene Wand- und Bodenfliesen. Die zeitlose Ausstattung bietet zugleich Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang bis ins vierte Obergeschoss. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, jedoch dem Baujahr entsprechend gestalteten Zustand und bietet aufgrund ihres großzügigen Grundrisses vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Gestaltung. Wer eine solide und kompakte Wohnung mit einer überdachten Loggia und zentral gelegen sucht und Freude

daran hat, einem Zuhause seinen persönlichen Stil zu verleihen, findet hier eine interessante Grundlage.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene, pausch[illegible]e Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.



Details of amenities

Allgemein:
- Mehrfamilienhaus mit 131 P ien
- Hausverwaltung
- gepflegte Tiefgarage
- Schwimmbad im Haus
- Personenaufzug
- Wärmeerzeuger (Fernwärme)
Zu Eigentumswohnung selbst:
- 1,5 Zimmer
- Baujahr 1973
- 4. Obergeschoss
- 47,00 m² Wohnfläche
- Wohnung mit Potenzi
- großzügiger Flur
- eigener Wasch chinenanschluss in der Wohnung
- Duschwann adezimmer
- Küchen ie, inkl. Pantryküche
- Kelle um
- H geld 2026 von 219,16 €/Monat
uführung zur Erhaltungsrücklage 2026 von 53,84 €/Monat

Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

All about the location

Hameln präsentiert sich als etablierter Regionalstandort mit solider Nachfragebasis, verlässlicher Infrastruktur und einem ausgewogenen Mix aus Verwaltung, Gesundheitswesen, Handel und Dienstleistungen. Für kapitalorientierte Käufer ist die Stadt besonders interessant, weil sie moderate Einstiegspreise mit einer stabilen Vermietbarkeit verbindet und damit ein sachlich attraktives Umfeld für langfristig ausgerichtete Immobilienentscheidungen schafft. Die gute Bahn- und Straßenanbindung sowie die gewachsene Rolle als regionales Zentrum unterstreichen die Standortqualität zusätzlich.

Im städtischen Gefüge überzeugt die Lage durch ihre Nähe zu zentralen Versorgungs- und Kulturangeboten, die den Alltag komfortabel und angenehm gestalten. Das Umfeld wirkt urban angebunden und zugleich angenehm etabliert, was insbesondere für Objekte in gut erschlossenen Lagen ein belastbares Fundament für nachhaltige Nachfrage schafft. Gerade für Investoren ist diese Kombination aus Infrastruktur, Zentralität und gewachsener Wohnqualität ein klarer Standortvorteil.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine bemerkenswerte Dichte an Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Daseinsvorsorge. Für die Gesundheitsversorgung stehen mit der Ring-Apotheke in nur 1 Minute zu Fuß, dem Radiologiezentrum Hameln in 3 Minuten, der Praxis am Osthof und der Kinderarztpraxis Kleinschmidt & Karsch jeweils in 4 Minuten sowie dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont in 9 Minuten mehrere starke Ankerpunkte zur Verfügung; zudem sind die Turm-Apotheke in 4 Minuten, die Allee-Apotheke in 6 Minuten und das Ärztezentrum Monopol in 7 Minuten bequem erreichbar. Auch im Bildungsbereich ist das Umfeld überzeugend aufgestellt: Die Volkshochschule Hameln liegt nur 1 Minute zu Fuß entfernt, das Schiller-Gymnasium erreicht man in 5 Minuten, weitere Schulen und Kindertagesstätten befinden sich in unmittelbarer Distanz, während die Hochschule Weserbergland in 14 Minuten erreichbar ist. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges gastronomisches und alltägliches Angebot mit JURY Restaurant, Santorin, Papi Chulo, mehreren Cafés sowie Nahkauf, PENNY, REWE To Go und Netto Marken-Discount in wenigen Gehminuten. Für Mobilität sorgen die Bushaltestellen Kastanienwall (Wettorstraße), Kastanienwall (Emmernstraße) und Grüner Reiter jeweils in 4 Minuten sowie der Bahnhof Hameln in 15 Minuten zu Fuß. Insgesamt bietet dieser Standort für Investoren eine überzeugende Mischung aus Stabilität, guter Erreichbarkeit und dauerhaft gefragter Mikrolage.

Property ID: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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 Marke grundsätzlich mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Käufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Such-Interessenten 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 Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die uns 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: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstad

Contact partner

For furthe rmation, please contact your tact person:

Steph Krüger & Nico rüger

Baustraße 58 / Pos 31785 Hameln
Tel 5151 - 9 001
E-M hameln@von-p om

the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com