Hameln – Ost/Basberg

Kapitalanleger: 2 Eigentumswohnungen + 1 ETW zum Ausbau, in zentraler Lage Hameln

Número de propiedad: 25241020



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 279.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 220 m^2 • **HABITACIONES:** 7.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 151 m^2

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

De un vistazo

Número de propiedad	25241020
Superficie habitable	ca. 220 m²
Habitaciones	7.5
Dormitorios	3
Baños	3
Año de construcción	1955

Precio de compra	279.000 EUR
Piso	Planta baja
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	completamente restructurado
Espacio utilizable	ca. 26 m²
Características	Terraza, Balcón

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas natural ligero
Certificado energético válido hasta	31.10.2031
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	229.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	2018

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad







Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

La propiedad





Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Una primera impresión

a) Eine moderne Wohnung im Hinterhaus, mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² befindet sich auf einem Grundstück von ca. 151 m² und bietet insgesamt 2,5 Zimmer (nach Fertigstellung der EG-Wohnung, zusätzliche WFL ca. 60 m²). Das Gebäude wurde im Jahr 1955 erbaut und in den Jahren 2008, 2014, 2018 und 2023 umfassend modernisiert. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung, was für angenehme Temperaturen in den Räumen sorgt. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, die Räumlichkeiten optional als Büro, Praxis oder Lager zu nutzen, was sich auch ideal für Selbständige oder Einzelunternehmer eignet.

b) Im Vorderhaus liegt eine charmante 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 84,3 m². Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1935 erbaut wurde und zuletzt 2018 modernisiert wurde. Sie vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause.
Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer, die großzügig geschnitten und hell gestaltet sind. Diese Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich gut als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Wohnzimmer ist ebenfalls geräumig und lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein.
Zur Wohnung gehört ein klassisches großzügiges Badezimmer, das mit einer Badewanne und Dusche versehen ist. Es ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen.

Ferner verfügen beide Wohnungen über einen Terrassenanteil im Hinterhof, der Ihnen zusätzlichen Freiraum im Freien bietet. Hier können Sie an warmen Tagen die Sonne genießen oder bei einer Tasse Kaffee entspannen.
Die Heizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung , welche für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizanlage wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem guten Zustand.

Die Ausstattung der Immobilie umfasst unter anderem neue Fenster aus dem Jahr 2008, einen Wärmevollschutz für die Fassade aus dem Jahr 2014, eine umfangreiche Sanierung von Innentüren, Bad und Fußböden im Jahr 2018 sowie eine neue Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2018. Die Dachkonstruktion wurde ebenfalls 2018 modernisiert und die Dacheindeckung wurde 2023 erneuert.

Insgesamt präsentiert sich die Eigentumswohnungen als eine attraktive Möglichkeit

sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Der gute Renovierungszustand und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diesen WEG-Wohnungszusammenschluss, von 2-3 Wohnungen. zu einer interessanten Investition mit einem attraktiven Mietpotenzial.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Detalles de los servicios

- zur Kapitalanlage oder/und Selbstnutzung als vermietbar (wir haben vorgemerkte, qualifizierte Mietinteressenten)
- zwei bis drei Wohneinheiten, alle WHG frei
- im Jahr 2008 wurden die Fenster erneuert
- Wärmeschutz an der rückwärtigen Fassade 2014
- Innentüren, Bad und Fußböden umfangreich saniert 2018
- Gasbrennwerttherme 2018 erneuert
- Dachkonstruktion samt Dämmung 2018 modernisiert
- Dacheindeckung 2023 erneuert
- Ein abgeschlossener Innenhof mit Terrasse
- Innenhofzugang vom EG + OG aus
- EG auch ideal für Selbstständige/Einzelunternehmer als Büro, Praxis, Lager zu nutzen.

Wohnung vorne:
- Hochparterre
- Laminat, Fliesen
- Echtholztüren
- Bad mit Dusche/Badewanne und Fenster
- Etagenheizung - Gastherme

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Todo sobre la ubicación

Das Gesamtobjekt befindet sich in einer guten Wohnlage, nahe des Zentrums. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an Bus und Bahn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sowie Ärzte sind fußläufig zu erreichen und sorgen für eine gute Lebensqualität. Mehrere Schulen sind durch öffentliche Verkehrsmittel oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen.

Hameln liegt südwestlich von Hannover, etwa in der Mitte der Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Die Stadt liegt im Zentrum des Naturparks Weserbergland Schaumburg-Hameln und ist umgeben von Teilen des Weserberglandes im Westen und des Leineberglandes im Osten. Durch Hameln fließt ein Teil der Oberweser, in die im Stadtgebiet die Flüsse Hamel (von Osten) und Humme (von Westen) münden.
Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfänger Sage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser geschichtliche Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit.

Mobilität und Verkehr
Hameln und die Region verfügen über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur mit Bahn- und Busverbindungen. Über den Bahnhof Hameln sind Ziele wie Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn gut zu erreichen.
Gut ausgebaute Straßen und Radwege tragen zu einem weitläufigen Verkehrsnetz bei.

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 31.10.2031.
Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25241020 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com