Hameln – Rohrsen

Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines 4-Familienhauses (straßenabgewandt)

Número de propiedad: 25241038

PRECIO DE COMPRA: 379.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 114,78 m^2 • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

- 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: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

De un vistazo

Número de propiedad	25241038
Superficie habitable	ca. 114,78 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Piso	1
Habitaciones	3.5
Dormitorios	2
Baños	2
Año de construcción	2024
Tipo de aparcamiento	1 x Puerto de coches

Precio de compra	379.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	a estrenar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 12 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción por suelo radiante
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	26.04.2033
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	38.00 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	A+
Año de construcción según el certificado energético	2023

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

La propiedad

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

Una primera impresión

Diese moderne Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Bau in einem gepflegten Wohngebiet und besitzt einen Gartenanteil mit großzügiger Terrasse von ca. 19 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 114,78 m² bietet sie großzügigen Raum für komfortables Wohnen in zeitgemäßem Ambiente.

Das 2024 fertiggestellte Gebäude erfüllt aktuelle Standards in Bauqualität und Energieeffizienz und ist als Effizienzhaus nach GEG (A+) eingestuft.
Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich. Das Badezimmer ist modern ausgestattet mit Badewanne und bodengleicher Dusche; ein separates Gäste-WC mit Wasch-/Trockneranschluss ist ebenfalls vorhanden.
Die Ausstattung ist gehoben: Fliesen in Küche, Diele, Hauswirtschaftsraum, Bad und WC sowie hochwertiges Fertigparkett in den Schlafräumen sorgen für eine harmonische Wohnatmosphäre. Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Außenrollläden, schallgedämmte Wohnungseingangstüren und eine Fußbodenheizung in allen Räumen bieten zusätzlichen Komfort.
Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die direkt aus dem Wohnbereich zugänglich ist und zum Entspannen im Freien einlädt.

Mit der Wohnung wird weiteres Sondereigentum an dem Grundstück (inkl. Terrasse) und einem Stellplatz erworben.

Ein zugeordneter Abstellraum im Dachgeschoss bietet zusätzlichen Stauraum. Die gemeinschaftlichen Außenflächen werden mit Beton-Rechteckpflaster ansprechend gestaltet; die Fertigstellung erfolgt noch.

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

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

Detalles de los servicios

- moderner, massiver Bau in Hamelns Baugebiet "Hottenbergsfeld"
- Effizienzhaus nach GEG (A+)
- hochwertig, schallgedämpfte Wohnungseingangstüren
- Fliesenarbeiten in der Küche, Diele, HWR, Bad und WC
- Fertigparkett im Schlafraum, Kinderzimmer/Büro
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- keramische, bodenebene Duschtassen
- separates Gäste-WC, mit Wasch-/Trockneranschlußmöglichkeit
- Terrasse (real ca. 19 m²) nach Ost an der Erdgeschosswohnung
- Kombination aus Gaszentralheizung sowie Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Durchgängige Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-Fach verglaste Fenster
- Alle Fenster verfügen über elektrische Außenrollläden
- Abstellraum mit Versogungsanschlüssen und Zählereinheiten
- Gemeinschaftsflächen und Zuwegungen in Beton-Rechteckpflaster
- Garten mit Einzäunung und Sondernutzungsrecht
- Im Dachgeschoss befindet sich ein abgeschlossener "Keller"/Stauraum, zu dieser Wohnung
- Pro Wohnung steht ein überdachter, carportähnlicher Parkplatz zur Verfügung (im Kaufpreis enthalten, Wert 20.000)
- Vor dem Haus stehen an der Straße Freiparkplätze zur Verfügung.

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

Todo sobre la ubicación

Lage/Verkehrsanbindung:
Die Wohnung liegt am nordöstlichen Außenrand Hamelns, Ortsteil Rohrsen (Hottenbergsfeld) und die Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 7 Minuten zu erreichen.
Verschiedene Busverbindungen sind unmittelbar im Umfeld.
In direkter Umgebung befindet sich ein Einkaufsmarkt.
Auch eine Tankstelle, andere Einkaufsmärkte, ein Kindergarten, Zahnarzt sind fußläufig gelegen.
Das Schulzentrum Nord (Gymnasium, Gesamtschule) sowie weitere Schulen sind mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar.

Geografische Lage
Hameln liegt südwestlich von Hannover etwa auf halber Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Die Stadt befindet sich im Zentrum des Naturparks Weserbergland Schaumburg-Hameln und ist jeweils von Teilen des Weserberglands im Westen beziehungsweise Leineberglands im Osten umgeben. Hameln wird von einem Abschnitt der Oberweser durchflossen, in die im Stadtgebiet die Hamel (von Osten) und die Humme (von Westen) einmünden.
Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfängersage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser historische Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit.

Mobilität und Verkehr:
Hameln und seine Region, bietet mit den Zug- und Busanbindungen eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Über den Bahnhof in Hameln lassen sich die Ziele Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn problemlos erreichen.
Die nahegelegene B217 bietet die Direktverbindung nach Hannover.
Die gut ausgebauten Straßen und Fahrradwege tragen zu einem weiten Verkehrsnetz bei.
Der Weserradweg verbindet von Minden, via Hameln, bis nach Hannoversch Münden viele radbegeisterte Menschen, direkt mit der Weser und Ihren Lokalitäten.

Número de propiedad: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25241038 - 31789 Hameln – Rohrsen

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