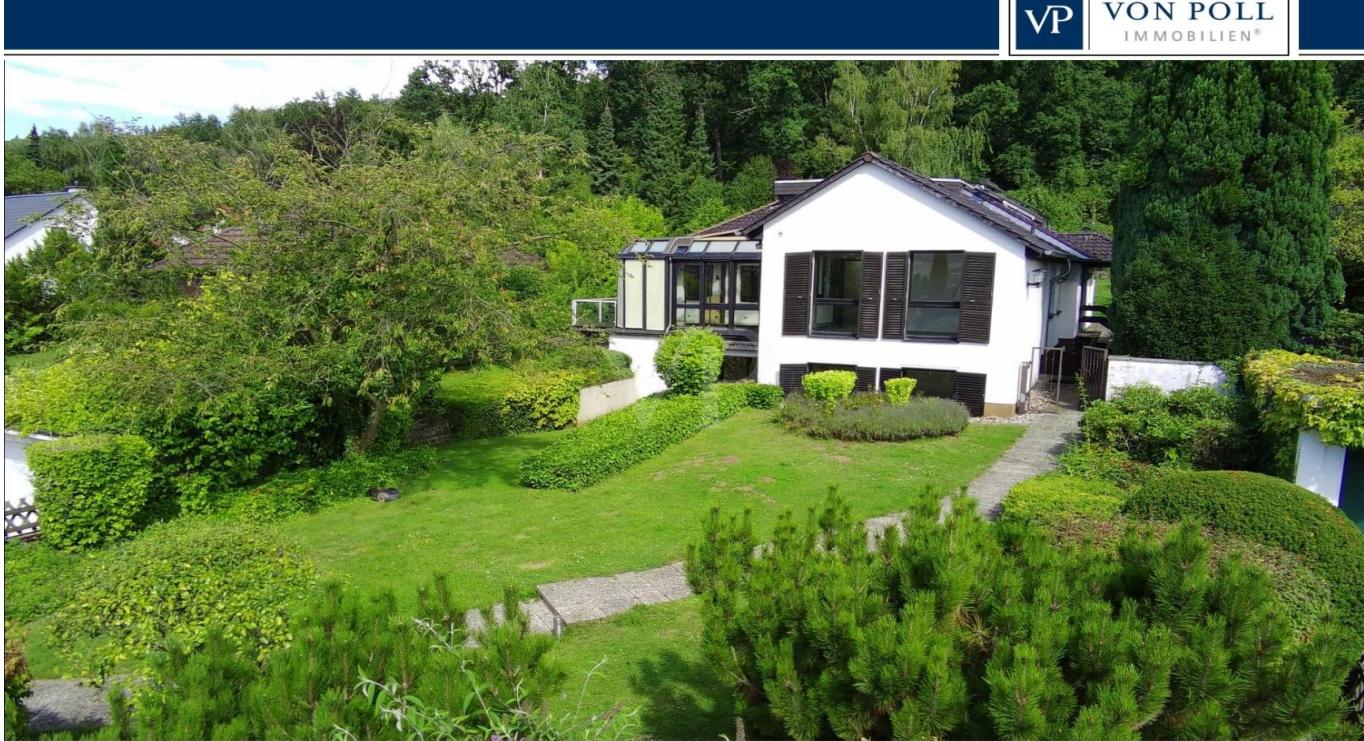


Hameln

# Maison individuelle unique avec studio indépendant, idéalement située sur le versant sud du Klüt.

**CODE DU BIEN: 24241014**



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

**PRIX D'ACHAT: 379.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 260 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 1.824 m<sup>2</sup>**

CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24241014	Prix d'achat	379.000 EUR
Surface habitable	ca. 260 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maison individuelle
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	10.5	État de la propriété	Première occupation
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 20 m <sup>2</sup>
Année de construction	2024	Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon
Place de stationnement	1 x Abri de voitures		

CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	38.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.04.2033	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



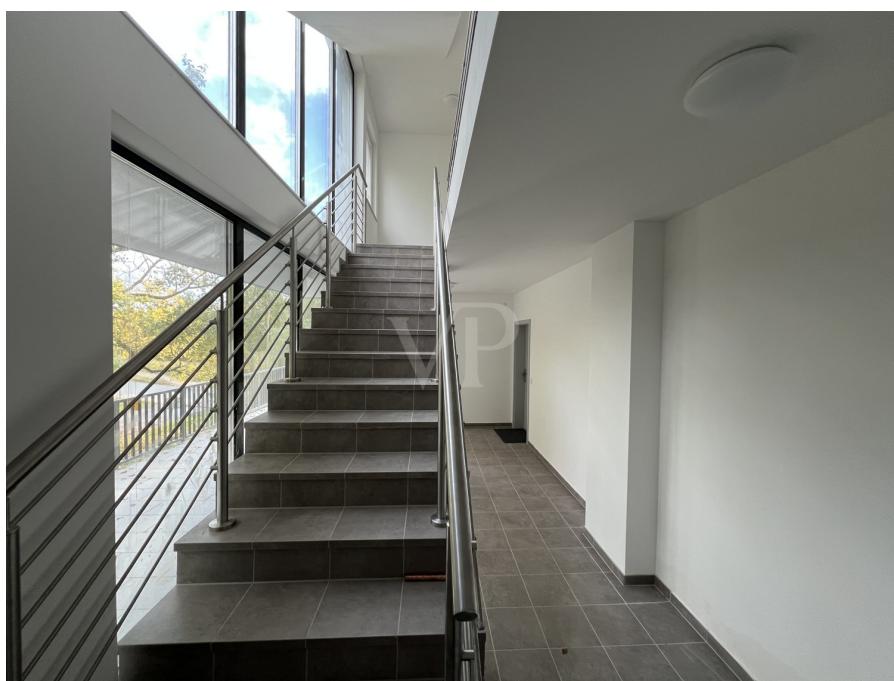
CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## La propriété



CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln**

## Une première impression

Besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage Klüt-Südhang

Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 260 m<sup>2</sup> viel Platz für Familie und Hobby. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.824 m<sup>2</sup> Fläche und einer idyllischen Lage mit direktem Zugang zum Wald, was zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur einlädt.

Das Haus verfügt über insgesamt 10,5 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, was genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie eine offene Küche. Dieser großzügige Bereich wurde durch einen (renovierungsbedürftigen) Wintergarten bereichert. Zusätzlich wurde 1991 ein Anbau errichtet, welcher ein Schlafzimmer bietet, ein Ankleidezimmer und ein Badezimmer. In der oberen Etage finden sich 2 Schlafräume (ggf. Gäste- oder Kinderzimmer) und ein Badezimmer. Zudem gibt es 2 Terrassen, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen und einen schönen Ausblick auf das Grundstück und die umliegende Natur bieten. Durch die beste Südausrichtung an dieser Stelle, erhellt die Sonne das Gesamtgrundstück, bis zum privaten, direkten Waldzugang.

Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Öl-Zentralheizung, einen Wintergarten, eine Garage sowie eine überdachte Terrasse, die auch an regnerischen Tagen ein gemütliches Plätzchen im Freien ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist der Außenpool, der an warmen Tagen für erfrischende Abkühlung sorgt und zum Entspannen einlädt. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Einliegerwohnung mit eigener Terrasse und Gartenzugang, was sich ideal für Gäste oder als separaten Wohnbereich mit eigenem Eingang, für Familienmitglieder oder gar zur Vermietung, eignet. Der Anbau von 1991 bietet zusätzlichen Platz und lässt Raum für die Verwirklichung von Träumen und Ideen.

Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Verwirklichung von Wohnträumen. Mit einer ruhigen und idyllischen Lage im Grünen sowie zahlreichen Annehmlichkeiten wie dem Außenpool und dem Wintergarten, lädt das Haus zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick können hier neue Akzente gesetzt und das Haus in ein gemütliches Zuhause verwandelt werden.

Ein Enrgieausweis liegt zum Zeitpunkt der Besichtigung vor.

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

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.

CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln

## Détails des commodités

- Wintergarten
- Kamin
- 3 Badezimmer
- 6 Schlafzimmer
- Einliegerwohnung mit Küche, Terrasse und Gartenzugang
- Keller
- Außenpool
- direkte Waldrandlage
- Öl-Zentralheizung
- Doppelgarage

**CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln**

## Tout sur l'emplacement

### Geografische Lage

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. Eine von vielen Busverbindungen in der Nähe befindet sich direkt vor dem Haus. Eine Grundschule, Ärzte, Bäcker, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld.

Durch den Bahnhof Hameln sind Ziele wie Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn gut zu erreichen.

Gut ausgebauten Straßen und Radwege tragen zu einem weitläufigen Verkehrsnetz bei.

**CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.6.2033.

Endenergiebedarf beträgt 200.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.

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 vorgemerkt 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24241014 - 31789 Hameln**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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