

Hameln - Klütviertel

# Großzügiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und gepflegtem Außenbereich im Klütviertel

CODE DU BIEN: 26241026



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

**PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 182 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 704 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

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

**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26241026
Surface habitable	ca. 182 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en croupe
Pièces	5
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1979
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 2 x surface libre, 1 x Parking souterrain

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2026
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 129 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	176.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	29.01.2030	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2019

CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## Une première impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung aus dem Baujahr 1979 auf einem großzügigen Grundstück von ca. 704 m<sup>2</sup> in begehrter Wohnlage. Mit einer Wohnfläche von etwa 182 m<sup>2</sup> sowie insgesamt 5 Zimmern – darunter 3 Schlafzimmer, 2 Wohnzimmer und 2 Badezimmer – bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familien, Mehrgenerationenwohnen oder die Kombination aus Wohnen und Arbeiten, oder ggf. als Einliegerwohnung mit 72 m<sup>2</sup>.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger, hell gefliester Eingangsbereich mit separiertem Treppenhaus. Im Erdgeschoss befindet sich ein modern ausgestattetes Wannen-Dusch-Bad sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die Küche überzeugt mit einem U-förmigen Einbauküchenkonzept, hellen Hochglanzfronten, Arbeitsflächen in Granitoptik sowie großzügigen Fensterflächen für viel Tageslicht. Eine elegante Glasschiebetür verbindet die Küche flexibel mit dem offen gestalteten Essbereich, der mit Holzdecke und stilvollen Details eine angenehme Wohnatmosphäre schafft.

Der weitläufige Wohnbereich besticht durch große Fensterflächen mit Blick ins Grüne, gepflegtes Stäbchenparkett sowie eine gelungene Kombination aus moderner und klassischer Innenausstattung. Ein stilvoller Kamin mit Marmorelementen sorgt zusätzlich für behagliche Wohnmomente. Die Außenjalousien sind im Erdgeschoss überwiegend elektrisch steuerbar.

Drei Schlafzimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Wohnkonzepte. Das Dachgeschoss verfügt zusätzlich über ein weiteres großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Büro-, Gäste- oder Hobbybereich. Ergänzt wird diese Etage durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche sowie Waschmaschinenanschluss. Des Weiteren befindet sich im Dachgeschoss eine Küche inkl. Küchenmöbel.

Im Außenbereich lädt die überdachte Terrasse mit massiver Holzbalkenkonstruktion und Doppelstegplatten zum geschützten Verweilen ein. Der liebevoll angelegte Garten wird nach hinten hin zum entspannenden Idyll, und nach vorne, zur Straße hin, durch einen 2021 errichteten Lärm- und Sichtschutzzaun mit Zufahrtstor ergänzt und schafft ein hohes Maß an Privatsphäre.

Für Fahrzeuge stehen ein Tiefgaragenstellplatz, ein Carportstellplatz sowie zwei zusätzliche Außenstellplätze zur Verfügung. Das elektrisch steuerbare Tiefgaragentor sowie die 2021 hochwertig neugestaltete Zugangstreppe mit Steinteppich unterstreichen den gepflegten Gesamteindruck der Immobilie.

**Auch das Thema Sicherheit wurde berücksichtigt: Eine moderne Alarmanlage aus dem Jahr 2022 sowie eine 2024 installierte umlaufende Videoüberwachung sorgen für zusätzlichen Schutz. Die Immobilie wurde laufend modernisiert, zuletzt 2025 mit der Erneuerung des Carportdachs.**

**Insgesamt präsentiert sich dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung als gepflegte Immobilie mit großzügigem Raumangebot, durchdachter Ausstattung und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten in attraktiver Wohnlage.**

**Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer\*innen 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.**

**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## Détails des commodités

- Terrassenüberdachung aus massiven, weißen Holzbalken mit Doppelstegplatten belegt
- Außenjalousien in EG größtenteils elektrisch, im DG größtenteils manuell
- Tiefgaragenstellplatz, Carportstellplatz und 2 Freiplätze
- Tiefgaragentor ist elektrisch steuerbar
- Treppe zum Dachgeschoss und Flur im Erdgeschoss aus Carrara-Marmor
- Glasschiebetür zwischen Esszimmer und Küche
- massiver Windfang mit Wohnungstüre (somit das Treppenhaus ausgelagert)
- ein offener Kamin im EG, sowie ein Kaminofen im DG (das Haus könnte somit komplett mit Holz geheizt werden)
- Alarmanlage 2022
- umlaufenden Videoüberwachung in 2024
- Lärm-/Sichtschutzzaun und Tore (manuell) 2021
- Treppe zur Haustür aus Steinchentepich
- EG: Wannenduschbad
- DG Duschbad und Anschluss für Waschmaschine
- teils weiße Spanndecken mit eingelassenen Strahlern in matt oder glänzender Optik

**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## Tout sur l'emplacement

Hameln überzeugt als traditionsreiche Stadt mit einer gelungenen Verbindung aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und hoher Lebensqualität. Die Stadt bietet ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot, eine familienfreundliche Umgebung sowie eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Regionen und die Landeshauptstadt Hannover. Gepflegte Wohnquartiere, eine gewachsene Infrastruktur und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten schaffen ideale Voraussetzungen für ein komfortables und zukunftsorientiertes Wohnen.

Das beliebte Klütviertel zählt zu den gefragten Wohnlagen Hamelns und zeichnet sich durch seine ruhige, familienfreundliche Atmosphäre sowie die Nähe zur Natur aus. Die Umgebung ist geprägt von gepflegter Wohnbebauung, gewachsenen Nachbarschaften und kurzen Wegen des täglichen Bedarfs. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer guten Erreichbarkeit der Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung.

Familien finden hier ein besonders attraktives Umfeld mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in komfortabler Entfernung. Auch die Hochschule Weserbergland befindet sich in der näheren Umgebung. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und das nahegelegene Sana Klinikum Hameln-Pyrmont umfassend gewährleistet.

Darüber hinaus laden zahlreiche Grünflächen, Spazierwege, Spielplätze sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten zu einer aktiven Freizeitgestaltung ein. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich ebenfalls in gut erreichbarer Nähe und unterstreichen die hohe Wohnqualität des Umfelds.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere nahegelegene Bushaltestellen optimal gegeben. Zudem ermöglichen die guten Verkehrsverbindungen eine schnelle Erreichbarkeit der Hamelner Innenstadt sowie der umliegenden Städte und Regionen.

Insgesamt bietet diese Wohnlage eine ideale Kombination aus Ruhe, guter Infrastruktur und naturnahem Wohnen – besonders attraktiv für Familien, Berufstätige und alle, die ein angenehmes Wohnumfeld mit hoher Lebensqualität schätzen.

**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## **Plus d'informations**

**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.**

**CODE DU BIEN: 26241026 - 31787 Hameln - Klütviertel**

## 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)**