Hameln / Unsen

Wohnen in ruhiger Stadtteillage Hamelns mit großzügiger Wohnfläche

??????? ????????: 25241039

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 210,46 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 1.158 m²

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ??? ?????

??????? ????????	25241039
?????????	ca. 210,46 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	4
????????	2
???? ??????????	1958
????? ??????????	3 x ?????????? ????? ??????????, 2 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2023
??????? ??????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 138 m²
??????	???????, WC ??????????, ??????, ?????, ?????, ????????????? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

??????????? ????????

???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	28.04.2034
???? ?????????	????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	94.15 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	C
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	2008

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

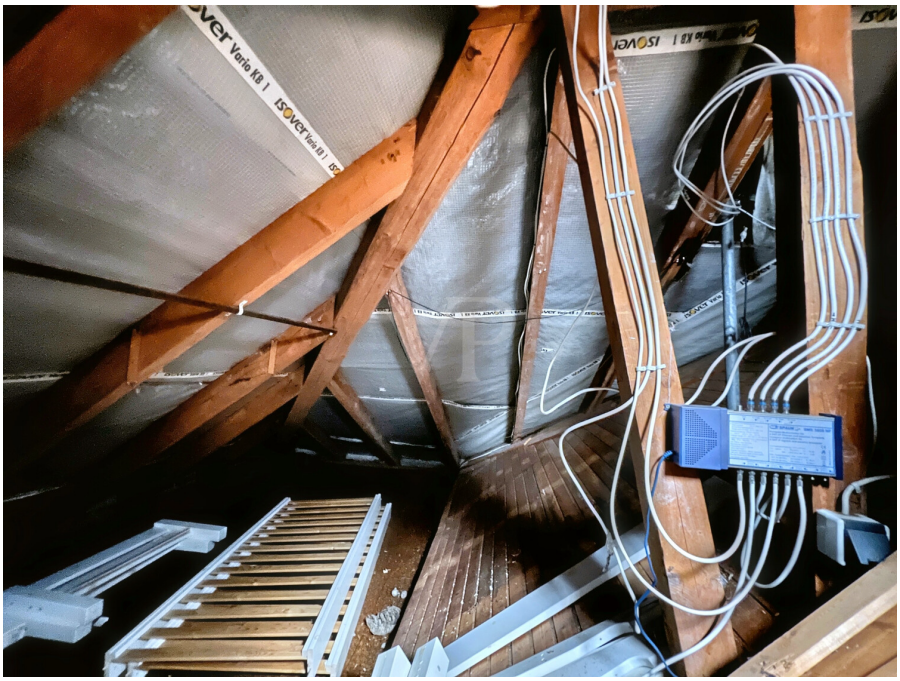
?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

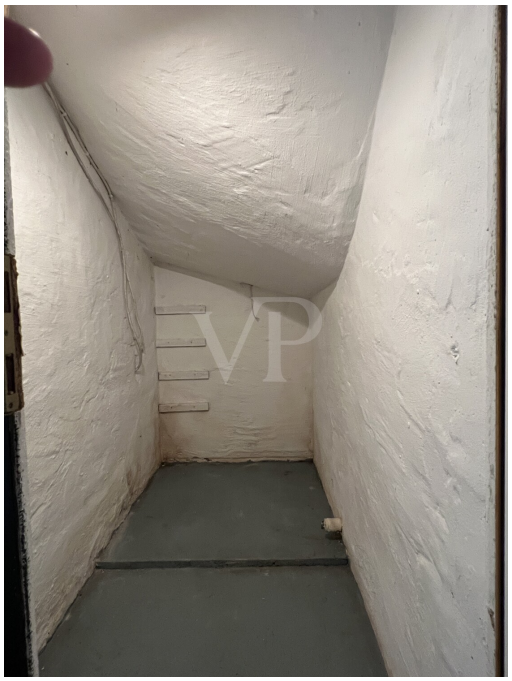
??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????



??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????



??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

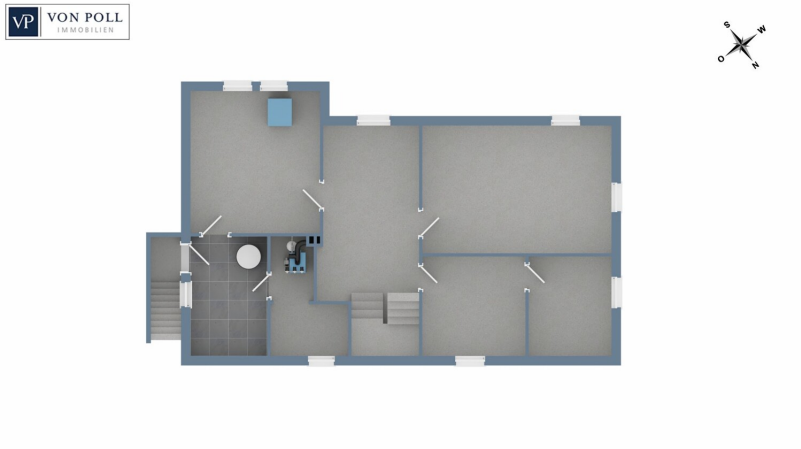
?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

?? ???????

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

??????



VON POLL
IMMOBILIEN
S
W
O
N

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

??? ????? ????????

Dieses attraktive Einfamilienhaus, ursprünglich im Jahr 1958 erbaut, wurde über die Jahrzehnte kontinuierlich modernisiert und überzeugt heute mit einer durchdachten Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung sowie einer besonders großzügigen Wohnfläche von ca. 210,46 m². Das im Jahre 2004 umfänglich renovierte Objekt befindet sich auf einem rund 1.158 m² großen Eigentumsgrundstück in ruhiger Waldrandlage, welches über einen Privatweg bequem erreichbar ist.

Die gesamte Immobilie setzt sich aus insgesamt 6 Zimmern zusammen. Davon stehen drei bis vier geräumige Schlafzimmer zur Verfügung, die flexible Gestaltungsmöglichkeiten, beispielsweise für Familien, Gäste oder ein Home-Office, bieten. Zwei Badezimmer erfüllen alle Anforderungen an Komfort und Funktionalität.

Der zentrale Bereich des Hauses ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, der durch einen Kaminofen von 2020 besonders an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der angrenzende, großzügige Wintergarten mit Schiebetüranlagen, beiseitig zu den Terrassen zu öffnen, bietet dank seiner Ausrichtung einen weitläufigen Blick ins Grüne und eignet sich ideal für entspannte Stunden im Innenbereich, auch bei wechselhaftem Wetter.

Eine Sauna im Kellergeschoss stellt ein weiteres, besonderes Ausstattungsmerkmal dar, das für Erholung und Entspannung sorgt. Über den Außenkellerzugang gelangen Sie bequem in den Garten, der durch viel Platz und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten überzeugt. Zwei große Terrassen – eine aus Holzdielen in Südrichtung, die andere aus Betonplatten in südöstlicher Ausrichtung – laden zum geselligen Beisammensein ein und bieten einen schönen Rahmen für sommerliche Grillabende. Eine überdachte Sitzgelegenheit ergänzt das Angebot im Außenbereich.

Die solide Doppelgarage ist mit einem elektrisch betriebenen Sektionaltor ausgestattet und bietet ausreichend Platz für Fahrzeuge sowie zusätzlichen Stauraum. Für Gartengeräte steht ein separater Schuppen zur Verfügung. Ein Gartenbrunnen erleichtert die Bewässerung der Grünflächen.

Die technische Ausstattung des Hauses ist auf einem aktuellen Stand: Eine moderne Öl-Zentralheizung gewährleistet effiziente Wärmeversorgung, unterstützt von einer modernen Brötje Ölbrennwertkesselanlage (2008) und einer doppelwandigen Sicherheitstankanlage, installiert im Jahr 2023. Zu den weiteren

Modernisierungsmaßnahmen zählen unter anderem eine Wohnraumerweiterung im Jahr 1978, eine Komplettrenovierung samt -modernisierung 2004, die Neupflasterung der Zufahrt 2013 sowie der Einbau des Kaminofens im Jahr 2020.

Diese Immobilie bietet durch ihre großzügige Fläche, die hochwertige Ausstattung und die ruhige, naturnahe Lage ideale Voraussetzungen für ein komfortables Wohnen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck von den Vorzügen dieses Hauses zu verschaffen.

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.

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

????????????? ??? ???????

- Kaminofen im Wohnbereich
- großzügiger Wintergarten mit Schiebetüranlage
- überdachte Sitzgelegenheit
- zwei große Terrassen (Holzdielen-Südterrasse + Betonplatten-Südostterrasse)
- Doppelgarage mit elektrischem Sektionaltor
- Garten-Geräte-Schuppen
- Sauna im Kellergeschoss
- Starkstromanschluß im Keller
- Außenkellerzugang
- Gartenbrunnen
- ruhige Waldrandlage
- Privatweg-Zufahrt

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

??? ??? ??? ??????????

Das Haus befindet sich im idyllischen Hamelner Ortsteil Unsen – einer ruhigen, kaum befahrenen Seitenstraße in naturnaher Lage am Rande des Süntels. Die Umgebung ist geprägt von Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einer angenehmen Nachbarschaft. Wer die Ruhe und Nähe zur Natur schätzt, findet hier den idealen Rückzugsort. Spazier- und Radwege beginnen direkt vor der Haustür, und auch das beliebte Waldbad Sünteltal ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist dennoch hervorragend: Das Hamelner Stadtzentrum ist in rund 10 bis 12 Minuten mit dem Auto erreichbar, über die Landesstraße 432 besteht eine direkte Verbindung in Richtung Hameln, Bad Münder und Hannover. Eine Bushaltestelle („Unsen Waldhofweg“) befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet regelmäßige Verbindungen nach Hameln. Der Bahnhof Hameln mit Anschluss an den Regionalverkehr liegt etwa 15 Fahrminuten entfernt.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich im nahegelegenen Hameln oder im Nachbarort Holtensen. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Erreichbarkeit und naturnaher Umgebung macht Unsen zu einem besonders attraktiven Wohnstandort – ideal für Familien, Pendler und Ruhesuchende gleichermaßen.

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 28.4.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 94.15 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2008.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

??????? ????????: 25241039 - 31787 Hameln / Unsen

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com