

Hameln / Rohrsen – Rohrsen

# Großes Ein- oder Mehrfamilienhaus an der Hamel, mit Sonnen-Terrasse und großem Gartenparadies

????????? ??????????: 26241001



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

???? ??????: 450.000 EUR • ??????????: ca. 268,94 m<sup>2</sup> • ??????: 8 • ?????? ????: 2.676 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ?????????
- ☐ ????????????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ????????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ?????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ????????????? ??????????????

???????? ?????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ??? ??????

???????? ?????????	26241001
???????????	ca. 268,94 m <sup>2</sup>
????? ??????	????????????? ?????
????????	8
?????????? ??	5
????????	
????????	2
???? ???????????	1984
????? ???????????	6 x ?????????? ????? ????????????, 2 x ??????

???? ??????	450.000 EUR
??????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ????????????	2017
???????? ?????????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 191 m <sup>2</sup>
??????	???????, WC ???????????, ?????, ?????????????? ???????, ????????

???????? ?????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ???????????	????? ??????? ??????	???????? ??????? ???????????	111.70 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	08.12.2035	???????????? ?????????????? ???????????	D
????? ???????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2017



???????? ?????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

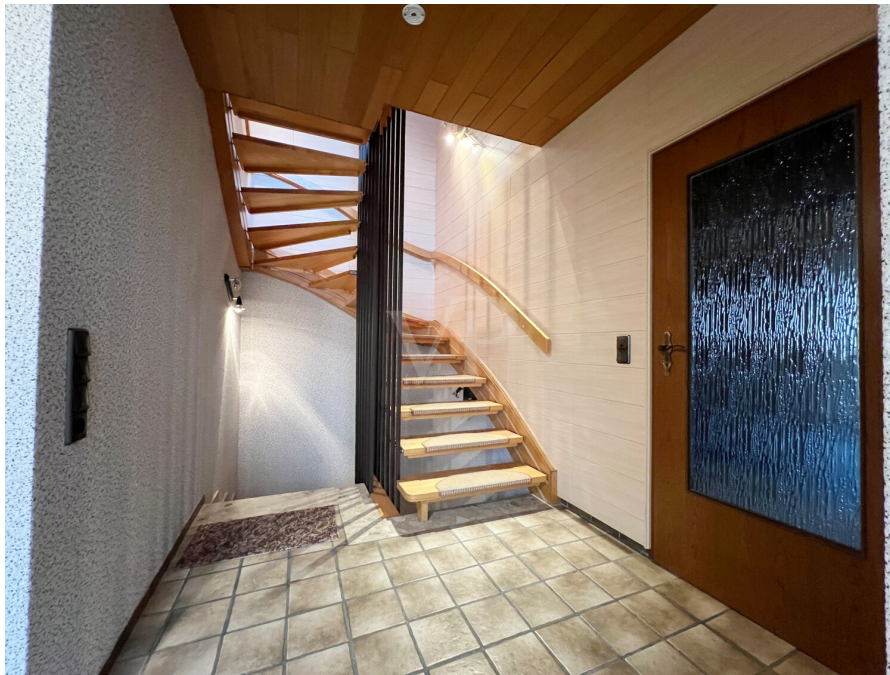
?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ????????





???????? ?????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ?????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ????????





???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ?????????



???????? ?????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ?????????





???????? ?????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ?????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ????????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ?????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ?????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ?????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ????????





???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ?????????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ????????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????





???????? ??: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

?? ???????



???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

## ??? ?????? ???????????

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus, Baujahr 1984, präsentiert sich als gepflegte Immobilie mit viel Potenzial für Eigennutzer, Investoren oder Gewerbetreibende. Mit einer Wohnfläche von ca. 268,94 m<sup>2</sup>, verteilt auf drei eigenständige Wohnungen nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG), bietet das Objekt ein attraktives Nutzungsspektrum. Das Grundstück umfasst insgesamt ca. 2.676 m<sup>2</sup>, gegliedert in Vorderland (ca. 1.150 m<sup>2</sup>), Hinterland (ca. 250 m<sup>2</sup>) sowie ein Überschwemmungsgebiet (ca. 1.276 m<sup>2</sup>), das einen Zugang zum Fluss „die Hamel“ ermöglicht.

Die Immobilie verfügt über insgesamt 8 Räume, davon 3 Wohnzimmer und 5 Schlafzimmer. Die Aufteilung der Wohneinheiten gestaltet sich wie folgt: Im Erdgeschoss befinden sich zwei separate Wohnungen – zwei 2-Zimmer-Wohnungen, im Dachgeschoss wurde eine 4-Zimmer-Wohnung realisiert. Alle drei Wohnungen sind derzeit leerstehend und können flexibel genutzt werden – etwa zur Vermietung, als Mehrgenerationenhaus oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten. Die vordere 2-Zimmer-Wohnung wurde zuvor als Einzel- und Großhandel für Büromaterial genutzt. Für eine sofortige Nutzung sorgen zwei Einbauküchen sowie zentrale Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung.

Die Bausubstanz ist solide, regelmäßig in Stand gehalten und stetig modernisiert worden. Im Jahr 2017 erfolgte der Einbau einer Buderus Gas-Brennwertheizung mit Warmwasserspeicher. Bereits 2014 wurde eine energetisch hochwertige Aufsparrendämmung des Daches realisiert. Das Bad im Dachgeschoss wurde 2010 vollständig renoviert. Für zusätzlichen Komfort sorgen Kunststofffenster und Türen mit Doppelverglasung, die für gute Wärme- und Schalldämmung sorgen.

Das Haus verfügt über zahlreiche Außenbereiche: Die südlich ausgerichtete Terrasse mit einer Fläche von ca. 25 m<sup>2</sup> bietet reichlich Platz für geselliges Beisammensein; zwei Balkone im Obergeschoss stehen den Bewohnern der Dachgeschosswohnung zur Verfügung. Für PKW sind eine massive Doppelgarage mit Stahlschwingtor sowie insgesamt 6 Freiparkplätze vorhanden, die sich auch ideal für den Anlieferverkehr mit Post- und Zustellfahrzeugen eignen. Das massive Blockhaus (6 x 6 m) eignet sich gut für Hobby, Lager oder gestalterische Ideen.

Besonders hervorzuheben ist die Vielseitigkeit der Nutzungsmöglichkeiten. Die Immobilie eignet sich hervorragend für Familien, die ein Mehrgenerationenwohnen anstreben, ebenso für Selbstständige, Freiberufler oder Praxen aus dem medizinischen oder



steuerlichen Bereich. Die großzügige Grundstücksfläche schafft vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung, während der direkte Flusszugang einen besonderen Bezug zur Natur ermöglicht.

Lage, Raumangebot, Gebäudezustand und die flexible Nutzung machen dieses Mehrfamilienhaus zu einem attraktiven Angebot. Die Kombination aus gepflegter Substanz und umfangreichen Modernisierungen garantiert eine zukunftssichere Immobilie mit Perspektive.

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.

???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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

- 3 Wohnungen nach WEG aufgeteilt (2 EG, 1 DG), alle leerstehend
  - 1 x 4-Zimmer-Whg + 2 x 2-Zimmer-Whg
  - Zwei Einbauküchen
  - zentrale Wärmeerzeugung und Warmwasserbereitung
  - Kaminofen
  - Kunststofffenster und Türen mit Doppelverglasung
  - große ca. 25 m<sup>2</sup> Süd-Terrasse
  - zwei Balkone für die OG-Wohnung
  - massive Garagenanlage (Doppelgarage) mit Stahlschwingtor
  - 6 Freiparkplätze
  - ideal für Selbstständige, Ärzte/Arztpraxis, Steuerberater/-paxis/-büro
  - massives, großzügiges Blockhaus (6 x 6 m)
  - Grundstückszugang zum Fluss "die Hamel"
- Grundstücksaufteilung:
- Vorderland: Flächenansatz 1.150 m<sup>2</sup>
  - Hinterland: Flächenansatz 250 m<sup>2</sup>
  - Überschwemmungsgebiet: Flächenansatz 1.276 m<sup>2</sup>



???????? ?????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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

Hameln ist eine mittelgroße Stadt in Niedersachsen, die sich durch eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine insgesamt konstante Nachfrage nach Wohnraum auszeichnet. Als regionales Mittelzentrum verfügt die Stadt über eine solide Infrastruktur, gute Versorgungseinrichtungen und eine ausgewogene Mischung aus Wohn- und Wirtschaftsbereichen. Die überschaubare Bevölkerungsdichte sorgt für ein angenehmes Wohnumfeld und bietet gleichzeitig Raum für zukünftige Entwicklungen.

Die Verkehrsanbindung ist alltagstauglich und gut ausgebaut: Die Bushaltestellen „Rohrser Warte“ (ca. 2 Minuten Fußweg) und „Rosenhof“ (ca. 4 Minuten Fußweg) befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Hamelner Hauptbahnhof ist in etwa 25 Minuten zu Fuß erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen – ein Vorteil insbesondere für Pendler.

Auch die Nahversorgung ist gesichert: Einkaufsmöglichkeiten wie Edeka und Penny liegen rund 14 bis 15 Minuten fußläufig entfernt. Das Gesundheitsangebot ist mit Apotheken, verschiedenen Arztpraxen und dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont im Umkreis von etwa 30 bis 43 Minuten zu Fuß gut aufgestellt. Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten wie Fitnessstudios, Sportanlagen sowie fußläufig erreichbare Parks und Spielplätze sorgen zusätzlich für Lebensqualität. Cafés und Restaurants in der Umgebung ergänzen das Angebot.

Insgesamt bietet Hameln ein verlässliches Wohnumfeld mit guter Infrastruktur, stabiler Nachfrage und einer angenehmen Mischung aus Urbanität und ruhigem Wohncharakter. Dadurch stellt die Stadt einen soliden und attraktiven Standort für langfristige Wohn- und Investitionsentscheidungen dar.

???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 8.12.2035.

Endenergiebedarf beträgt 111.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2017.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.



???????? ??????????: 26241001 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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

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

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