

Hameln – Nordstadt

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage - Wohnglück in gepflegtem, ruhigen Mehrfamilienhaus

????????? ??????????: 26241014



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

???? ??????: 168.000 EUR • ??????????: ca. 80,72 m<sup>2</sup> • ????????: 3

?????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

?????? ??????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

## ?? ??? ????

?????? ????????	26241014	????? ????????	168.000 EUR
???????????	ca. 80,72 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	2	???????????	Käuferprovision
?????????	3		beträgt 3,57 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1979	????? ??????????????	2025
????? ????????????	1 x ????????	???????????	???????
	???????????	???????????????????	ca. 18 m <sup>2</sup>
		???????	???????????????????
			?????????, ??????????

????????? ??????????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

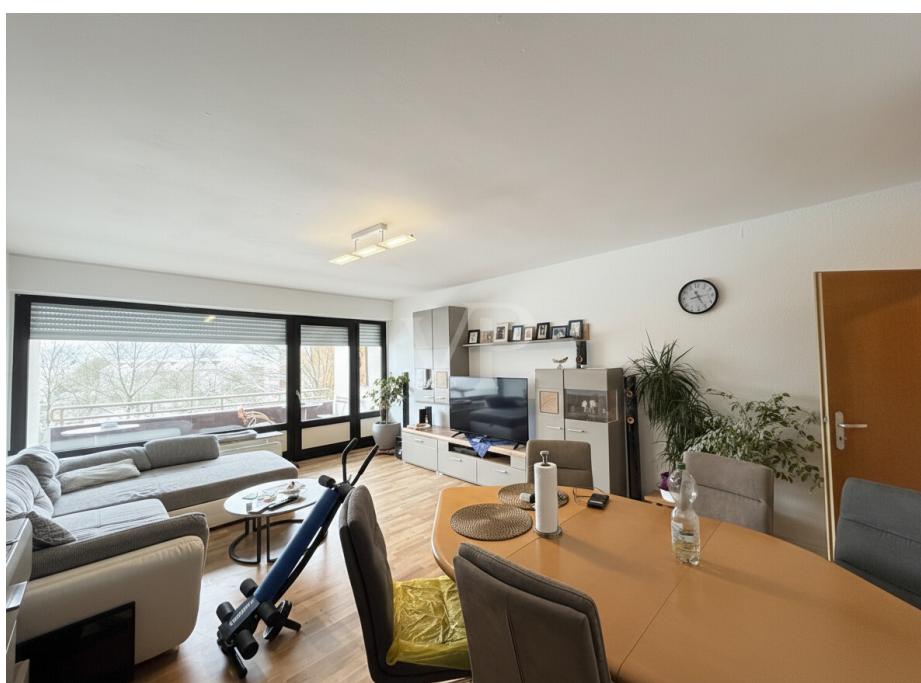
## ????????????? ??????????

???????????	???????????
???????????	???????????
???? ???? ????????	???? ???? ?????? ??????
???????????????	09.09.2030
???????????????	???????
???? ???? ????????	???????

???????????????????	VERBRAUCH
???????????	
???????	118.00 kWh/m²a
???????????	
???????????	
???????????	D
???????????	
???????????	
???????????	
???? ???? ????????	2005
???????? ?? ??	
???????????	
???????????????????	

???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



?????? ??????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



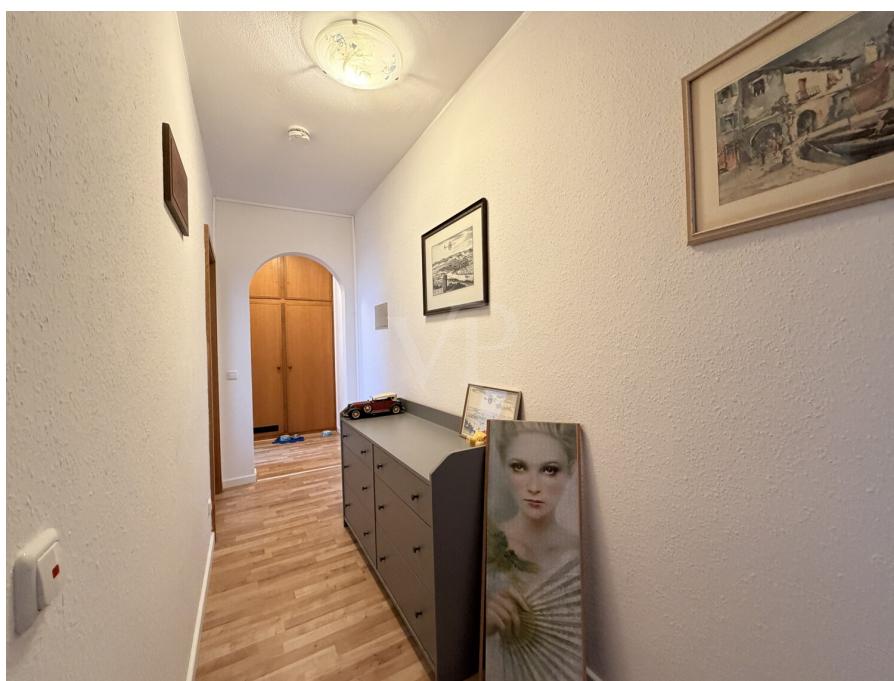
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



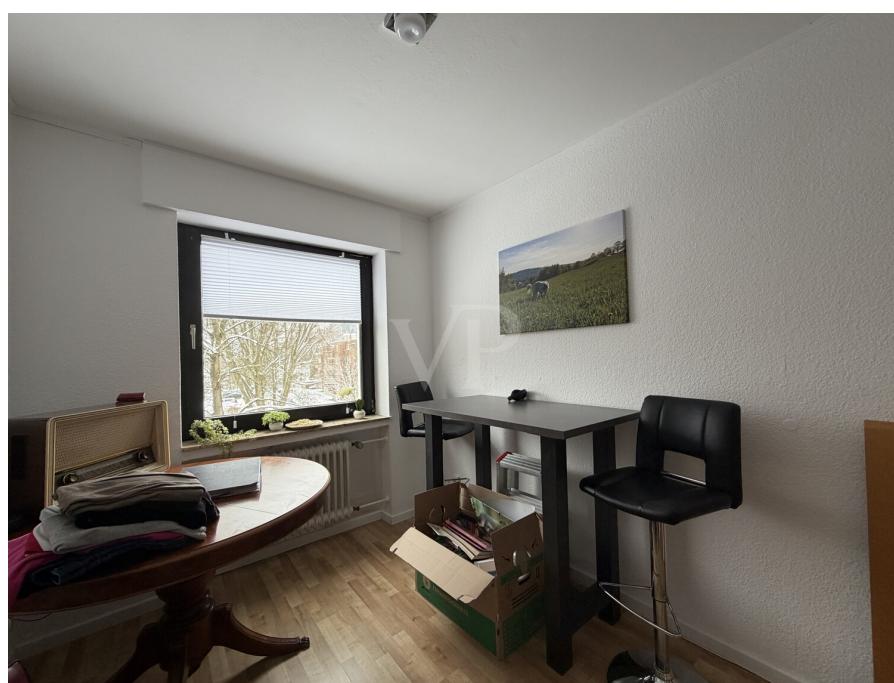
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



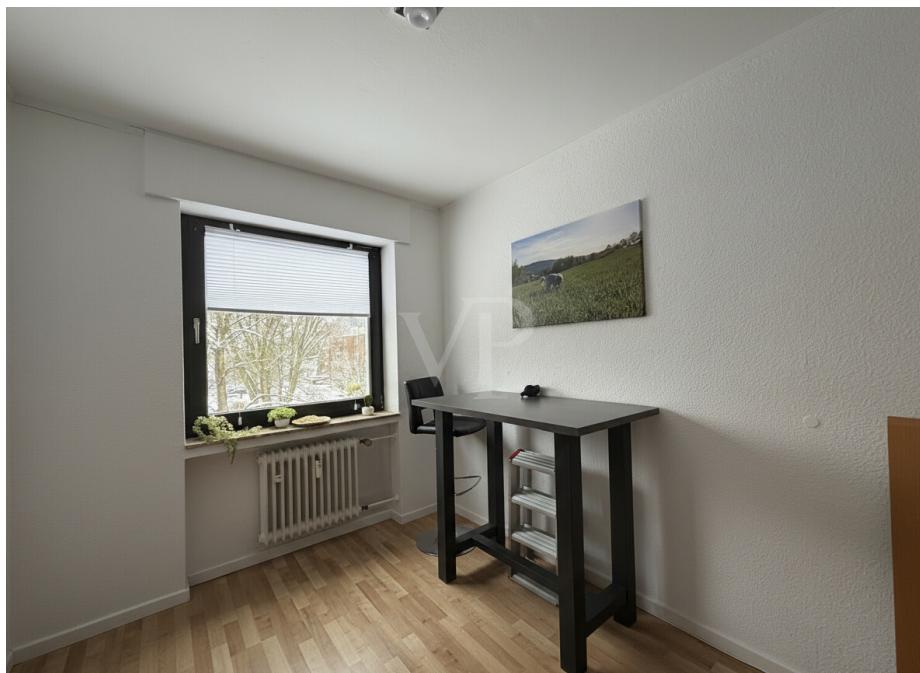
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



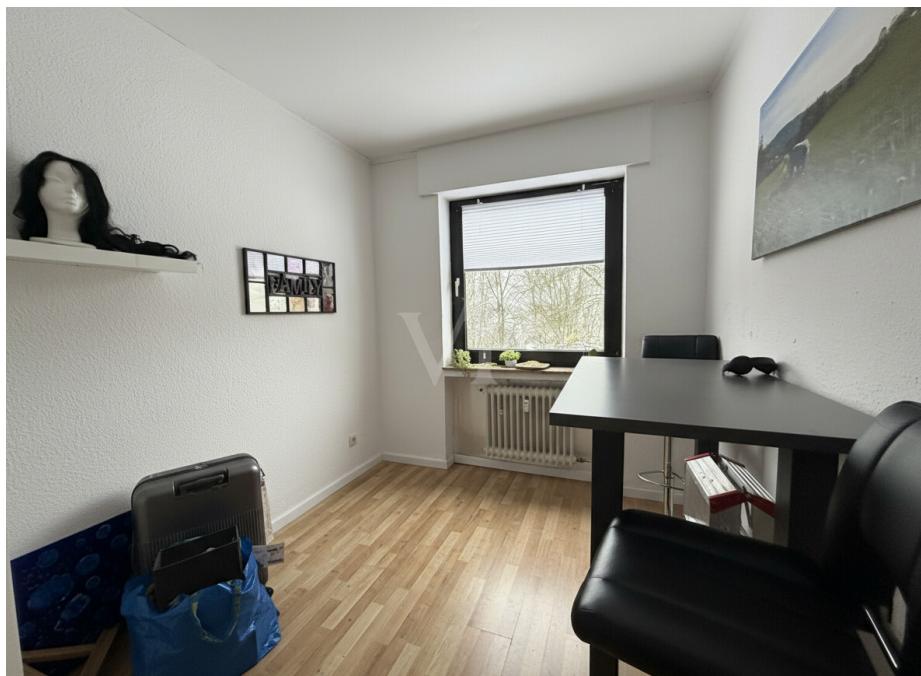
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



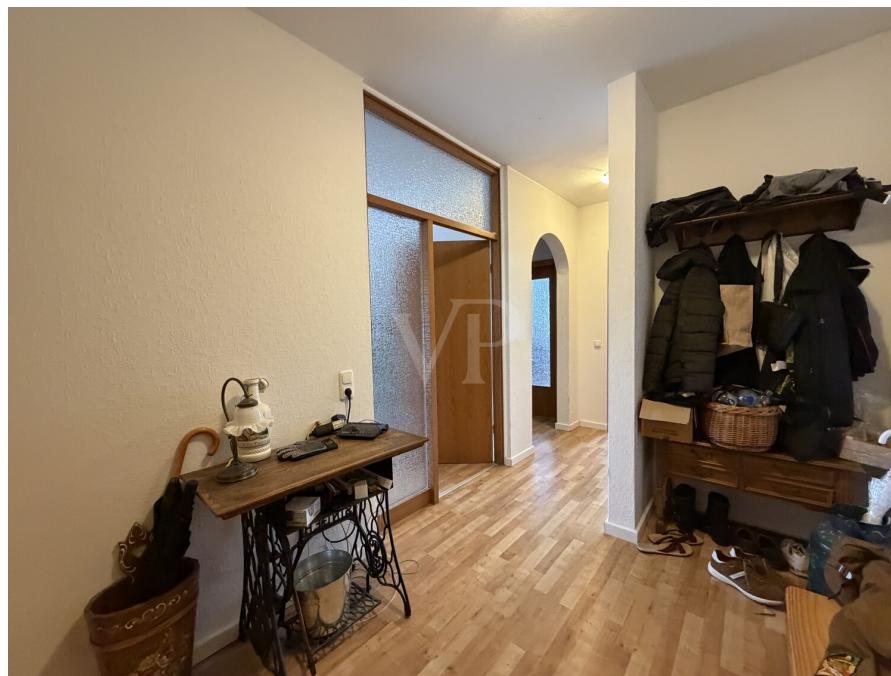
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



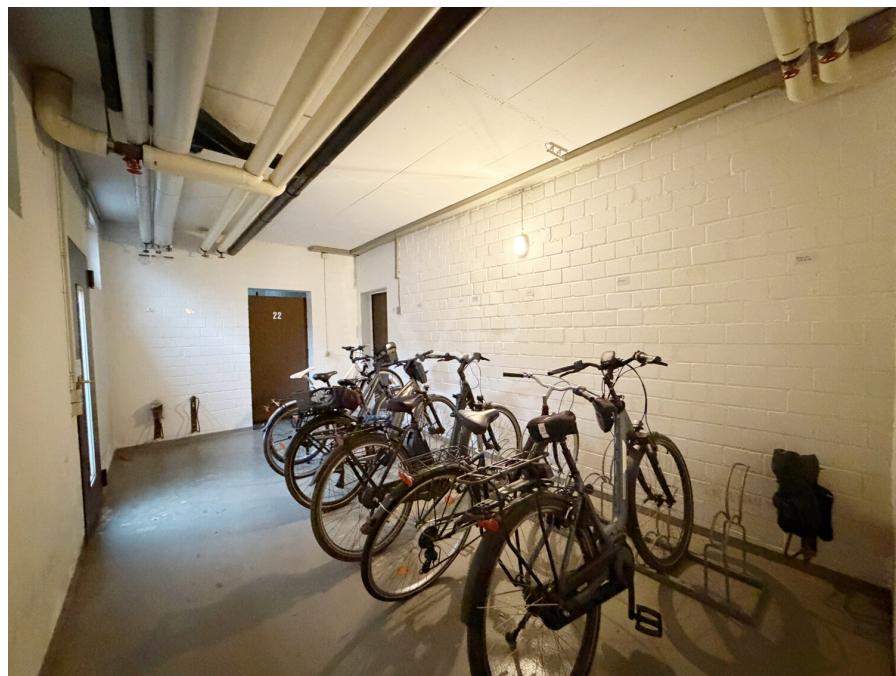
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



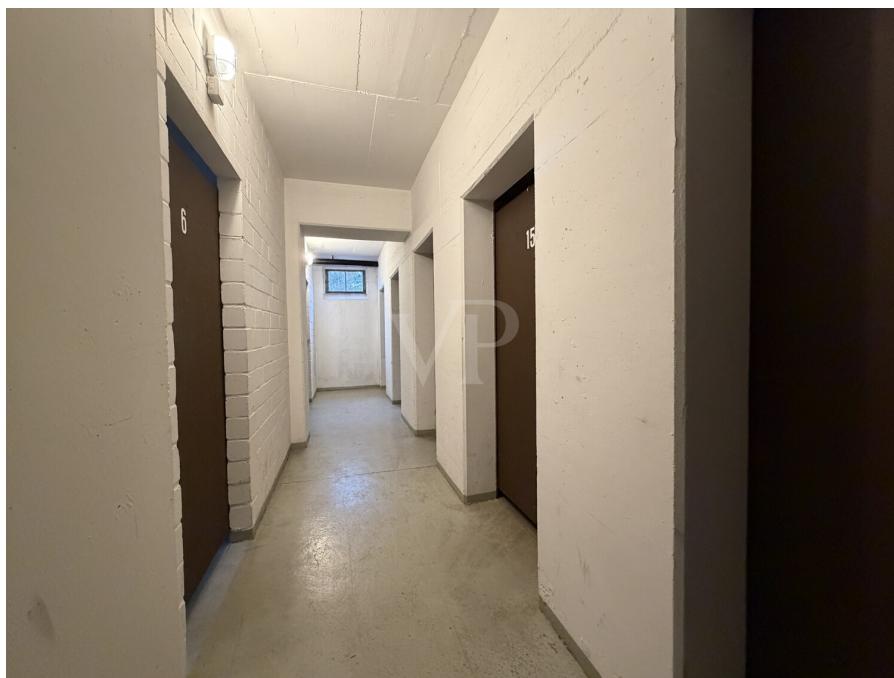
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



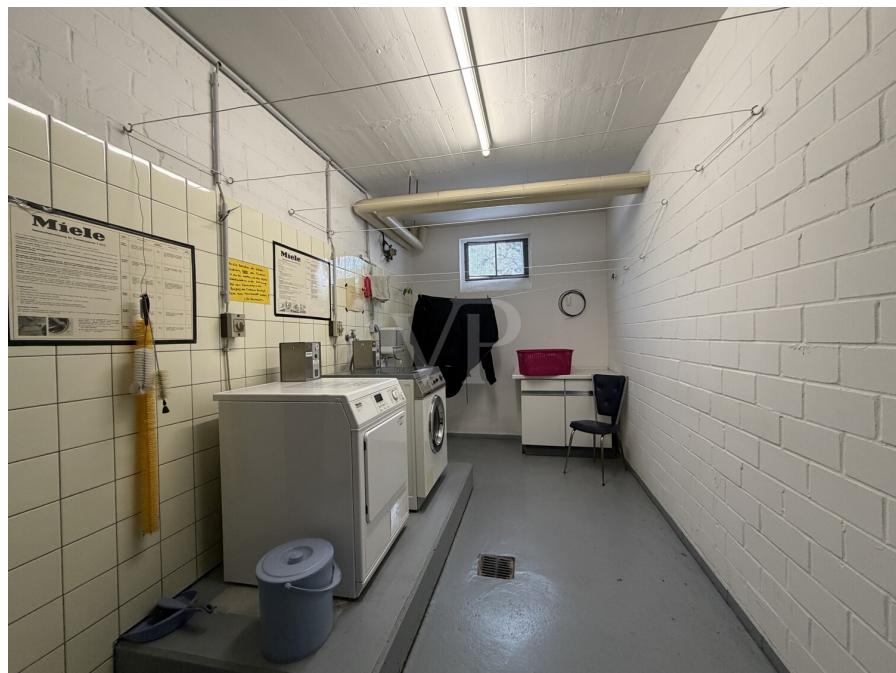
???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ???????



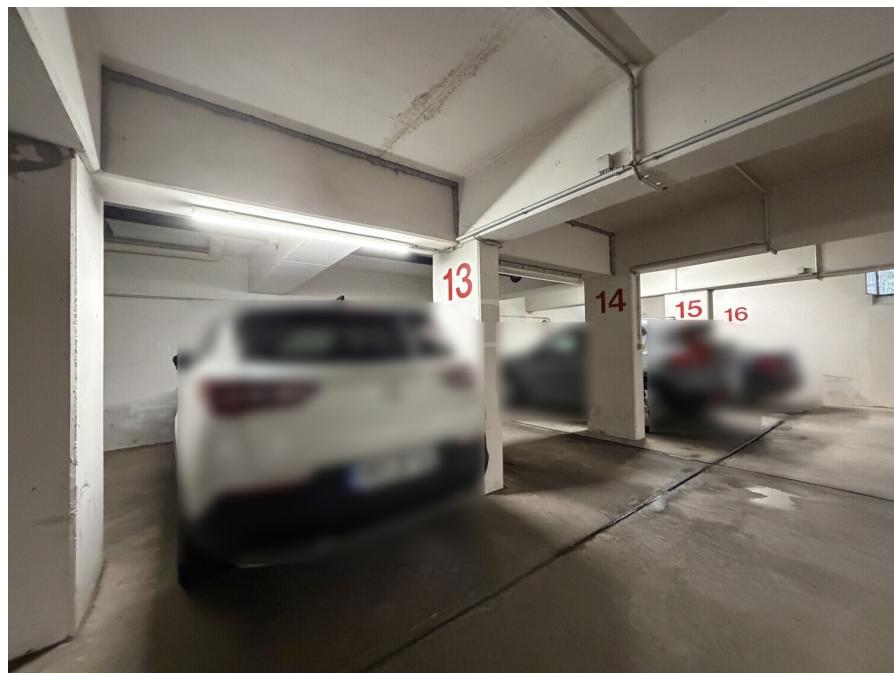
?????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

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



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

?? ??????



???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

## ??? ????

Die angebotene Eigentumswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 22 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1979 errichtet und wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut. Ein Personenaufzug sowie eine gepflegte Tiefgarage sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und erleichtern den Alltag.

Mit einer Wohnfläche von ca. 80,72 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte und gut nutzbare Raumaufteilung. Sie verfügt über insgesamt drei Zimmer, bestehend aus zwei Schlafzimmern sowie einem großzügigen Wohnzimmer mit ausreichend Platz für einen integrierten Essbereich. Der einladende Flur bietet einen angenehmen Empfang und zusätzlichen Stauraum.

Das helle Hauptschlafzimmer profitiert von einem Doppelfenster sowie Außenjalousien, die individuelle Lichtverhältnisse ermöglichen und zu einer angenehmen Wohnatmosphäre beitragen. Das zweite Schlafzimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer.

Das Tageslichtbad wurde im Jahr 2024 modernisiert und ist als Duschbad ausgeführt. Ein Fenster sorgt für natürliche Belüftung und Belichtung, während ein Außenrollo zusätzlichen Sichtschutz bietet.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die im Jahr 2025 erneuert wurde. Sie überzeugt durch zeitgemäßes Design und moderne Elektrogeräte. Der eigene Waschmaschinenanschluss befindet sich praktischerweise innerhalb der Wohnung im separaten HWR mit Waschbecken und erleichtert die alltägliche Haushaltsführung.

Ein besonderes Highlight ist der Balkon, der direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich ist und zu entspannten Stunden im Freien einlädt. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen eigenen Kellerraum, der zusätzliche Abstellfläche bietet.

Zur Wohnung gehört ein Stellplatz in der gepflegten Tiefgarage. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenkeller sowie ein Fahrradkeller mit Außenzugang zur Verfügung und runden das funktionale Wohnkonzept ab.

Die Beheizung erfolgt über eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität der Wohnung entspricht dem Standard „normal“.

Das monatliche Hausgeld beträgt laut Wirtschaftsplan 2025 insgesamt 231,00 €. Zusätzlich werden monatlich 80,00 € der Erhaltungsrücklage zugeführt, was der langfristigen Werterhaltung des Gebäudes dient und Planungssicherheit bietet.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnanlage in einem gepflegten Zustand und zeichnet sich durch eine ruhige, angenehme Wohnatmosphäre aus. Die Wohnung vereint eine praktische Raumgestaltung mit zeitgemäßen Ausstattungsmerkmalen und stellt eine attraktive Wohn- oder Kapitalanlage dar.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass Sie bitte die Privatsphäre der übrigen Eigentümer und Mieter achten.

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

???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

Allgemein:

- gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus mit 22 Parteien
- Hausverwaltung
- gepflegte Tiefgarage
- Fahrstuhl
- Wärmeerzeuger (Gas) von 2005

Zu Eigentumswohnung selbst:

- 3 Zimmer
- Baujahr 1979
- 2. Obergeschoss
- 80,72 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Außenjalousien
- großzügiger Flur
- eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- helles Schlafzimmer
- Tageslicht-Duschbadzimmer
- Küchenraum, inkl. Einbauküche
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Balkon
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- allgemeiner Wasch-/Trockenkeller
- allgemeiner Fahrradkeller mit Außenzugang
- Hausgeld 2025 von 231,00 €
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2025 von 80,00 €

???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

Die Immobilie befindet sich in der Hamelner Nordstadt, einem zentral gelegenen und infrastrukturell hervorragend erschlossenen Stadtteil. Hameln mit rund 58.000 Einwohnern zeichnet sich durch seine familienfreundliche Struktur, eine ausgewogene Altersverteilung sowie ein vielfältiges Angebot an Dienstleistungen, Bildung und Freizeit aus. Die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover ermöglicht ein komfortables Pendeln, während zugleich ein ruhiges und gewachsenes Wohnumfeld geboten wird.

Die Nordstadt überzeugt durch kurze Wege im Alltag und eine sehr gute Nahversorgung. Schulen, Kindergärten sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind teilweise fußläufig erreichbar. Grundschulen und weiterführende Schulen sind ebenso gut angebunden wie medizinische Einrichtungen, Apotheken und das Sana Klinikum Hameln-Pyrmont, wodurch eine umfassende Versorgung gewährleistet ist.

Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote in der näheren Umgebung bieten vielseitige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten für alle Altersgruppen. Supermärkte und weitere Dienstleister sind ebenfalls schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Wohnkomfort dieser Lage.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Auch die überregionale Verkehrsanbindung in Richtung Hannover und Umgebung ist durch gut ausgebauten Straßen komfortabel gegeben.

Insgesamt bietet diese Lage eine ausgewogene Kombination aus zentralem Wohnen, ruhigem Umfeld und ausgezeichneter Infrastruktur, ideal für Familien, Paare und Berufspendler.

?????? ??????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

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.



VON POLL  
REAL ESTATE

???????? ?????: 26241014 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

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

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)

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

---

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