

Hameln – Südstadt

Stilvoller Altbaucharme in Hameln – Wohnen nahe Weser & Altstadt

????????? ??????????: 26241008



www.von-poll.com

???? ??????????: 1.000 EUR • ??????????: ca. 130,32 m² • ?????????: 4

??????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

???????? ??????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ??? ??????

???????? ??????????	26241008
???????????	ca. 130,32 m ²
?????????	4
?????????? ???	2
??????????	
??????????	1
???? ?????????????	1945

???? ??????????	1.000 EUR
??????????	250 EUR
?????????	
???? ??????????????	2025
?????????	???????
?????????????	
???????	WC ????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ??????????	BEDARF
????? ???????????	?????	??????? ??????? ??????????	154.30 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	30.11.2024	?????????? ?????????????? ??????????	E
????? ???????????	???????? ??????? ??????????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2025

??????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ????????



???????? ??: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ???????



???????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ?????????



???????? ?????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ???????



???????? ??: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ???????



???????? ??: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ???????



???????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ?????????



???????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ?????????



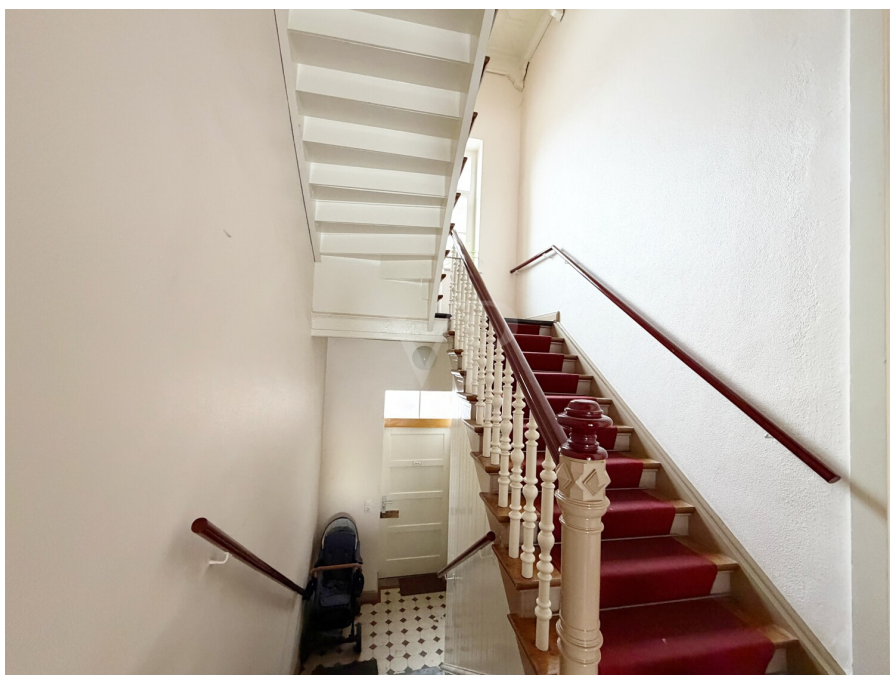
???????? ?????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ???????



???????? ??: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ???????



???????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

?? ?????????



??????? ???????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

Willkommen in einer Altbauwohnung mit besonderem Flair: In einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich drei Wohneinheiten präsentiert sich diese großzügige Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 130,32 m². Klassische AltbauDetails, eine beeindruckende Raumhöhe und eine durchdachte Aufteilung verbinden sich hier zu einem Wohnkonzept mit zeitloser Eleganz und viel Persönlichkeit.

Die ruhig gelegene Wohnung im Dachgeschoss umfasst vier großzügig geschnittene Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten, ob als Schlaf-, Arbeits- oder Gästezimmer. Besonders hervorzuheben ist die Raumhöhe von ca. 2,77 m, die in Verbindung mit den Fensterflächen für ein außergewöhnlich luftiges, helles Wohngefühl sorgt, ein typisches Merkmal klassischer Altbauwohnungen. Der originale Stäbchenparkettboden in den Wohn- und Schlafräumen sowie im Flur unterstreicht den authentischen Charakter und verleiht den Räumen eine warme, hochwertige Atmosphäre.

Die vorhandenen Kunststofffenster mit Doppelverglasung verbinden den historischen Charme des Altbaus mit zeitgemäßem Wohnkomfort und tragen zu einer angenehmen Geräuschdämmung sowie zu einem ausgeglichenen Raumklima bei.

Das großzügige Tageslichtbad ist klassisch gefliest und mit einer Badewanne sowie einer separaten Dusche ausgestattet. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates WC mit Waschmaschinenanschluss, ganz im Stil historischer Grundrisse. Alternativ steht ein gemeinschaftlicher Waschkraum im Keller zur Verfügung. Ein eigener Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum und entspricht dem klassischen Altbaukonzept.

Die Einbauküche fügt sich funktional in das Gesamtbild ein und kann inklusive Rollos und Gardinen gegen einen Abschlag von 1.000,00 € übernommen werden. Sämtliche Wohnräume sind mit Heizkörpern ausgestattet; die Beheizung des Hauses erfolgt über eine zentrale Fernwärmeheizung, die modernen Wohnkomfort mit zeitgemäßer Energieversorgung verbindet.

Ein besonderes Highlight stellt der überdachte Balkon dar, ein Rückzugsort im Freien, der auch bei wechselhaftem Wetter genutzt werden kann. Zusätzlich besteht im Wohnzimmer die Möglichkeit zum Anschluss eines Ofens, was den Altbaucharakter stilvoll ergänzt und für eine besonders behagliche Wohnatmosphäre sorgt. Eine Gegensprechanlage rundet die Ausstattung ab.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus befindet sich in einem bezugsfertigen Zustand und überzeugt durch seine zentrale und dennoch ruhige Lage. Einkaufsmöglichkeiten, der öffentliche Nahverkehr sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Freizeitangebote sind bequem erreichbar.

??????? ???????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

- Stäbchenparkett in den Wohnräumen sowie im Flur
- Fliesen in Badezimmer und WC
- Großzügiges Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche
- Überdachter Balkon
- Einbauküche sowie Rollos und Gardinen gegen einen Abschlag in Höhe von 1.000,00 €
- Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- Gegensprechanlage
- Anschlussmöglichkeit für einen Ofen im Wohnzimmer
- Raumhöhe von ca. 2,77 m
- Separater Kellerraum
- Waschmaschinenanschluss im WC der Wohnung; alternativ Nutzung eines Waschrums im Keller möglich
- Heizkörper in allen Räumen
- Mehrfamilienhaus mit drei Wohneinheiten
- Zentralheizung, befeuert durch Fernwärme

??????? ???????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

Hameln präsentiert sich als lebenswerte Kreisstadt mit rund 58.200 Einwohnern und verbindet historischen Charme mit moderner Infrastruktur. Die zentrale Lage innerhalb des Weserberglandes sowie die Nähe zur Landeshauptstadt Hannover machen den Standort besonders attraktiv. Eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz sowie an den Schienenverkehr ermöglicht eine komfortable Erreichbarkeit sowohl für Berufspendler als auch für Familien.

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Hameler Südstadt, einem gewachsenen und ruhigen Wohnviertel mit hoher Lebensqualität. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Nachbarschaften und eine ausgewogene Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, gastronomische Angebote, Schulen sowie medizinische Einrichtungen befinden sich in kurzer Distanz und sind teilweise fußläufig erreichbar.

Bildungseinrichtungen wie Grundschulen, weiterführende Schulen und Kindergärten liegen in unmittelbarer Umgebung und sorgen für kurze Wege im Alltag. Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte, Apotheken und Kliniken im nahen Umfeld hervorragend abgedeckt. Zahlreiche Grünflächen, Parks sowie Freizeit- und Sportangebote laden zur Erholung und aktiven Freizeitgestaltung ein.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Mehrere Bushaltestellen befinden sich in der näheren Umgebung und gewährleisten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Der Bahnhof Hameln ist in etwa zehn Minuten fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Hannover, Paderborn und das Umland. Zudem besteht eine gute Anbindung an die Bundesstraßen und Autobahnen, sodass auch der Individualverkehr komfortabel organisiert ist.

Insgesamt bietet diese Lage eine gelungene Kombination aus zentralem Wohnen, ruhigem Umfeld und hervorragender Erreichbarkeit – ideal für alle, die urbanes Leben mit Wohnqualität verbinden möchten.

??????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.11.2024.

Endenergiebedarf beträgt 154.30 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

???????? ?????????: 26241008 - 31785 Hameln – Südstadt

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

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

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