

Hameln

Modernisiertes Wohngefühl mit Terrasse, Balkon und eigener Garage

VP azonosító: 25241033

www.von-poll.comVÉTELÁR: 142.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79,35 m² • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Áttekintés

VP azonosító	25241033
Hasznos lakótér	ca. 79,35 m ²
Szobák	3
Hálósobák	2
FÜRDOSZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	1972
PARKOLÁSI LEHETOSÉGEK	1 x Garázs

Vételár	142.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2025
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 43 m ²
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	04.05.2035
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	251.40 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1985

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



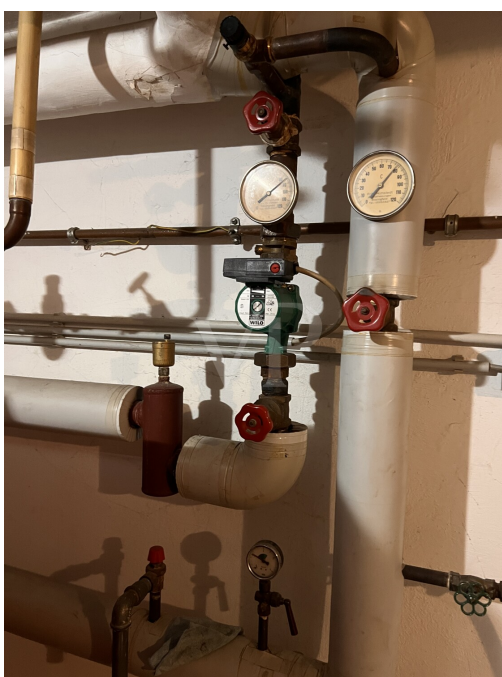
VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az ingatlan



VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Az elso benyomás

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung aus dem Baujahr 1972 überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 79,35 m² und bietet eine attraktive Raumaufteilung, die sowohl kleinen Familien als auch Paaren ein angenehmes Wohnen ermöglicht. Die Immobilie befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Wohngegend, die ein ausgewogenes Maß an Erholung und Infrastruktur bietet.

Beim Betreten der Wohnung gehen Sie vom Flur aus, in alle Wohnbereiche. Der großzügig geschnittene Wohn- und Essbereich ist dank der großen Fensterfronten hell und freundlich. Vom Schlafzimmer, welches auch Wohnzimmer sein könnte, gelangen Sie direkt sowohl auf die private Terrasse– ideale Voraussetzungen, um den Alltag nach draußen zu verlagern und entspannte Stunden an der frischen Luft zu genießen.

Vom Kinderzimmer aus gelangt man auf den Balkon.

Das Badezimmer bietet Potential für individuell Renovierungswünsche.

Die Küche kann man nach eigenem Geschmack einrichten.

Im Jahr 2023 wurden sämtliche Fußböden der Wohnung erneuert. Pflegeleichter Laminat zieht sich stilvoll durch alle Wohn- und Schlafbereiche und sorgt für ein zeitgemäßes und harmonisches Gesamtbild. Im Rahmen der geplanten Modernisierungsmaßnahmen ist für das Jahr 2025 der Austausch sämtlicher Fenster vorgesehen, was zu zusätzlicher Energieeffizienz und noch mehr Wohnkomfort beiträgt.

Die Wohnung wird zentral über eine Öl-Heizung erwärmt und befindet sich insgesamt in einem sehr gepflegten Zustand. Die Ausstattungsqualität ist als einfach, jedoch solide und alltagstauglich zu bezeichnen, sodass Sie nach Ihren Vorstellungen gestalten und individualisieren können.

Zur Wohnung gehört eine eigene Garage, sodass nicht nur Ihr Fahrzeug, sondern auch zusätzliche Gegenstände komfortabel und sicher untergebracht werden können. Ein privates, grosszügiges Kellerabteil bietet weiteren Stauraum für Gegenstände des täglichen Bedarfs sowie Saisonartikel.

Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine gut entwickelte Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind problemlos erreichbar.

Als Zuhause für eine kleine Familie oder als Ruhesitz für das Paar – diese Etagenwohnung erfüllt viele Wohnwünsche und bietet Ihnen eine solide Basis für Ihre Zukunftspläne.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchte 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.

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Részletes felszereltség

- Laminat
- Garage
- Keller
- Terrasse
- Balkon
- Fenstererneuerung in Auftrag gegeben

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Minden a helyszínról

Die Wohnung liegt in Klein Berkel, einem ruhigen und naturnahen Stadtteil von Hameln. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Wohnatmosphäre, gepflegte Nachbarschaften und eine gute Infrastruktur aus. Sie ist somit ideal für Familien, Paare und alle, die stadtnah und dennoch im Grünen leben möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäcker, Apotheken, Ärzte und Dienstleister des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeitangebote wie Sportvereine befinden sich in der Nähe.

Die Hamelner Innenstadt ist in ca. 10 Autominuten erreichbar und wird auch regelmäßig durch den öffentlichen Nahverkehr angefahren. Eine Bushaltestelle ist fußläufig zu erreichen und bietet eine direkte Anbindung in die Innenstadt und an den Bahnhof Hameln mit Zugverbindungen u. a. Richtung Hannover und Hildesheim.

Dank der Nähe zur B1 und B83 ist auch die Anbindung an das überregionale Straßennetz ausgezeichnet.

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 4.5.2035.

Endenergiebedarf beträgt 251.40 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.

Die Energieeffizienzklasse ist H.

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.

VP azonosító: 25241033 - 31789 Hameln

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

E-Mail: hameln@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com