

Hameln

# Weitläufiges Gebäude-Ensemble mit vielseitigen Möglichkeiten für Visionäre; Fokus Fitnessstudio

*Codice oggetto: 25241043*



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

**PREZZO D'ACQUISTO: 1.350.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 644,39 m<sup>2</sup> • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 2.832 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## A colpo d'occhio

|                     |                           |
|---------------------|---------------------------|
| Codice oggetto      | 25241043                  |
| Superficie netta    | ca. 644,39 m <sup>2</sup> |
| Tipologia tetto     | a due falde               |
| Vani                | 7                         |
| Bagni               | 3                         |
| Anno di costruzione | 1950                      |

|                        |   |
|------------------------|---|
| Prezzo d'acquisto      | 1.350.000 EUR   |
| Casa                   | Casa plurifamiliare   |
| Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Tipologia costruttiva  | massiccio   |
| Superficie lorda       | ca. 180 m <sup>2</sup>  |
| Caratteristiche        | Bagni di servizio, Sauna, Giardino / uso comune                           |

**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

## Dati energetici

|   |                      |   |                                     |
|---|----------------------|---|-------------------------------------|
| Riscaldamento                           | Olio                 | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Certificazione energetica valido fino a | 30.10.2035           | Consumo finale di energia                             | 79.80 kWh/m <sup>2</sup> a          |
| Fonte di alimentazione                  | Combustibile liquido | Classe di efficienza energetica                       | C                                   |
|   |                      | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 2005                                |

Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



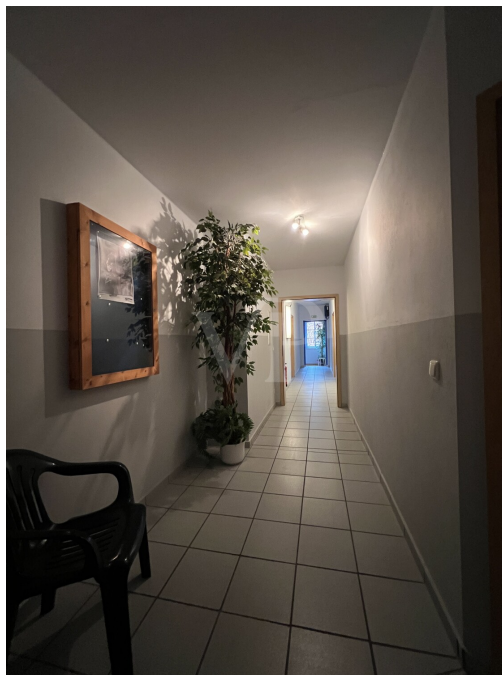
Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



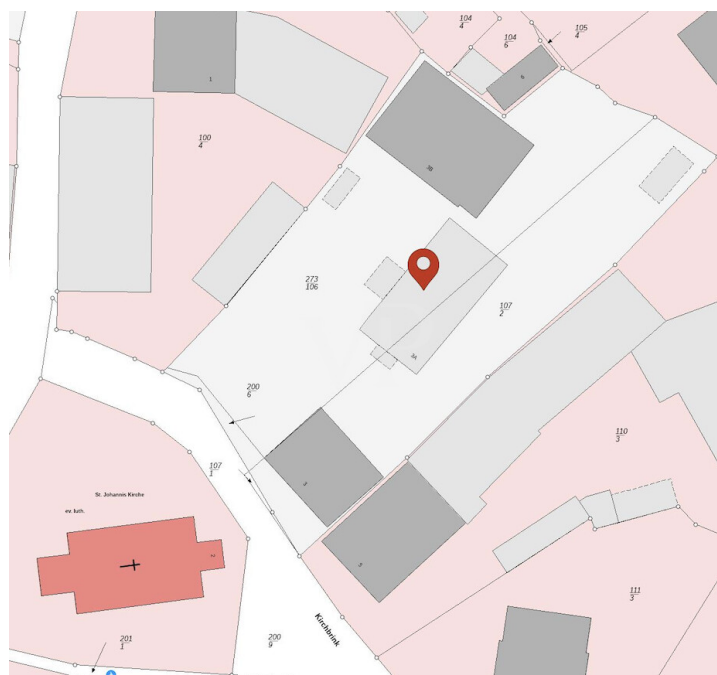
Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln

## La proprietà



**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht eine vielseitig nutzbare Mehrzweckimmobilie im Herzen einer gewachsenen Nachbarschaft, bestehend aus einem eindrucksvollen Ensemble von drei Gebäuden. In diesem Exposé beziehen wir uns auf das Gebäude: Fitnessstudio aus dem Baujahr 1950, kernsaniert und umgenutzt in 2005. Es verfügt über eine großzügige Nutzfläche von ca. 644,39 m<sup>2</sup> und bietet damit umfangreichen Raum für unterschiedlichste Nutzungskonzepte, beispielsweise als Mehrfamilienhaus, wie derzeit als Fitnessstudio, oder auch für individuelle Wohnansprüche.

Die aktuelle Nutzung erfolgt größtenteils gewerblich, wobei der langjährige Mieter die Fläche bereits seit über 16 Jahren nutzt. Ein rechtsgültiger Mietvertrag liegt vor, was diese Immobilie besonders interessant für Investoren mit langfristigen Perspektiven macht. Die jährliche Mieteinnahme beträgt netto kalt 34.800,- Euro. Die Mietfläche zeichnet sich sowohl durch großzügige Innenbereiche als auch vielseitig nutzbare Außenflächen aus, die unterschiedlichste Bedürfnisse abdecken können.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sieben Zimmer und drei Badezimmer. Die Flächen sind durchdacht geschnitten und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten, abhängig von der zukünftigen Nutzung. Optisch besonders interessant ist die aktuell offene Gestaltung zwischen Unter- und Erdgeschoss! Ob Sie auf der Suche nach einer vielseitigen Wohnlösung sind oder eine neue, interessante Nutzung in Betracht ziehen – hier lassen sich verschiedene Konzepte realisieren. Zu beachten ist, dass kleinere Renovierungen notwendig sind, um die Immobilie den aktuellen Standards oder den persönlichen Vorstellungen anzupassen.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem soliden Standard der Umbaujahre 2005. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für angenehme Wärme und entspricht den

Anforderungen an eine zuverlässige Energieversorgung in dieser Objektgröße.

Der aufgerufene Verkaufspreis bezieht sich auf die gesamte Liegenschaft inklusive aller drei Gebäude. Das Angebot richtet sich sowohl an Investoren, die eine fortlaufende Vermietung anstreben, als auch an Eigennutzer mit größerem Flächenbedarf und der Bereitschaft, gestalterische Anpassungen vorzunehmen.

Das Ensemble gliedert sich in drei unterschiedliche Gebäude:

- a) Ein Gewerbe-/Mehrfamilienhaus mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten.
- b) Ein Wohn-/Mehrfamilienhaus, geeignet für Großfamilien oder besonders großzügige Wohnansprüche.
- c) Ein weiteres Gebäude, welches unter Denkmalschutz steht und somit sowohl einen besonderen architektonischen Wert als auch Potenzial für individuelle Nutzungskonzepte bietet. In der aktuellen Betrachtung und dem aktuellen Zustand ist es in der Verkehrswertberechnung als Belastung kalkuliert worden.

Mit ihrer Vielseitigkeit und der bestehenden Vermietung bietet die Immobilie eine attraktive Grundlage für Investitionen und individuelle Nutzungskonzepte. Bei Interesse an weiteren Informationen oder zur Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gern zur Verfügung. Überzeugen Sie sich selbst vom Potenzial dieser besonderen Immobilie in zentraler Lage.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer/Mieter 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.

**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

## Dettagli dei servizi

- Mehrzweckimmobilie als Kapitalanlage
- mögliche Verwendung - wie aktuell - als Fitnessstudio oder Umbau zum Mehrparteienhaus
- langjähriger Mieter, seit über 16 Jahren, es besteht ein gültiger Mietvertrag
- jährliche Mieteinnahme beträgt netto kalt 34.800,- Euro.
- großzügige Fläche im Innen- als auch im Außenbereich
- kleinere Renovierungen müssen vorgenommen werden
- umfangreiche Solaranlage, jährliche Erzeugung: ca. 9.150 kWh, Einnahmen: ca. 958,- Euro/Jahr, Restlaufzeit (bis 2039): ca.14 Jahre
- die Liegenschaft besteht aus einem Ensemble von drei Gebäuden
  - a) Gewerbe-/Mehrfamilienhaus
  - b) Wohn-/Mehrfamilienhaus für Großfamilien oder sehr großzügigen Wohnbedarf
  - c) ein Gebäude mit Denkmalschutz-Belastung
- der aufgerufene Verkaufspreis gilt für die Gesamtliegenschaft

**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

## Tutto sulla posizione

Die Immobilie befindet sich im beliebten Hamelner Ortsteil Klein Berkel, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit dörflichem Charme und gleichzeitig guter Anbindung an die Hamelner Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen, aber dennoch kurze Wege in die Stadt bevorzugen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Bäcker, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich direkt im Ort oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Felder und Spazierwege laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen in die Hamelner Innenstadt. Mit dem Auto ist das Zentrum von Hameln in etwa 5 bis 10 Minuten erreichbar. Über die Bundesstraße B1 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Aerzen, Emmerthal und Hannover.

Für Pendler bietet sich auch der Bahnhof Hameln mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Hannover, Hildesheim oder Paderborn an.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und sehr guter Infrastruktur – perfekt für Familien, Paare und Berufspendler, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.

**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 30.10.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 79.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.

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.

**Codice oggetto: 25241043 - 31789 Hameln**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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