

Bad Pyrmont

Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit flexiblem Grundriss in ruhiger Lage von Bad Pyrmont

Codice oggetto: 26241021



www.von-poll.com

PREZZO D'ACQUISTO: 223.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 112,85 m² • VANI: 4

Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

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

Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26241021	Prezzo d'acquisto	223.000 EUR
Superficie netta	ca. 112,85 m ²	Appartamento	Piano
Piano	1	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	3	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1971	Superficie lorda	ca. 8 m ²
Garage/Posto auto	2 x superficie libera	Caratteristiche	Cucina componibile, Balcone

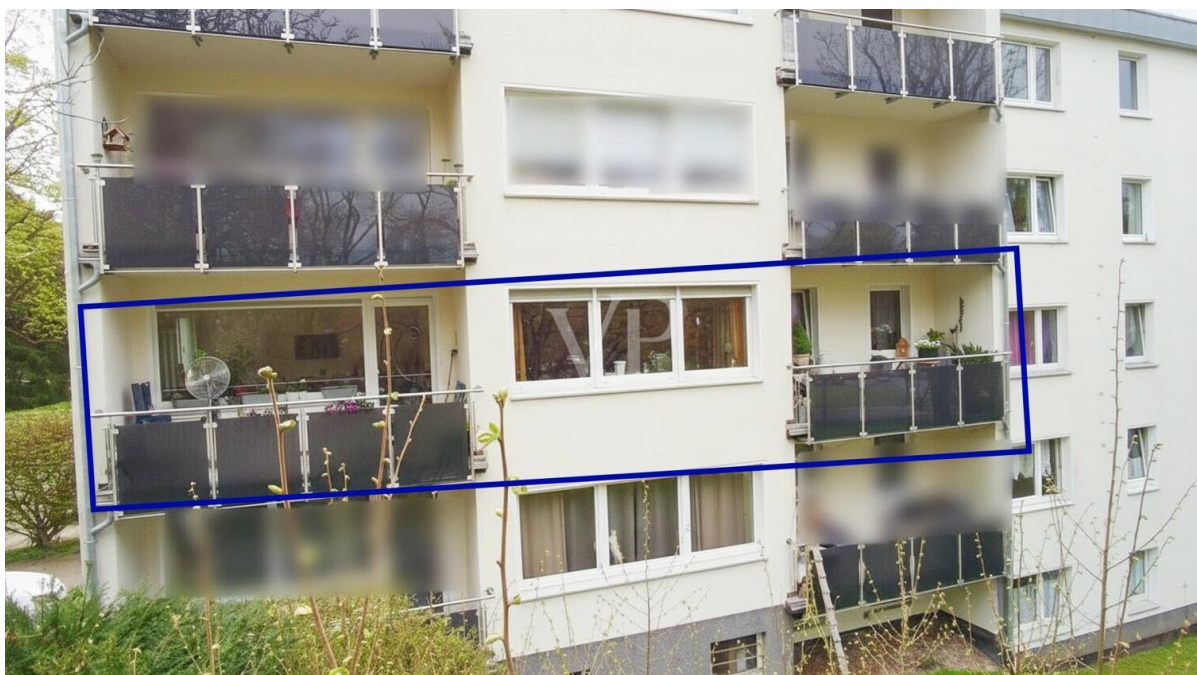
Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	155.67 kWh/m ² a
Certificazione energetica valido fino a	11.06.2029	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2000

Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

La proprietà



Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

Una prima impressione

Diese großzügige Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit insgesamt 17 Parteien, das im Jahr 1971 errichtet und durch kontinuierliche Instandhaltungsmaßnahmen in einem guten Zustand gehalten wurde. Ein besonderes Highlight ist die Zusammenlegung zweier ursprünglich eigenständiger Wohnungen, wodurch ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten entstanden ist. Bei Bedarf lässt sich die Einheit wieder in zwei separate Wohnungen aufteilen, ein attraktiver Vorteil sowohl für Eigennutzer mit erhöhtem Platzbedarf als auch für Kapitalanleger mit Blick auf flexible Nutzungskonzepte.

Auf rund 112,85 m² Wohnfläche verteilen sich vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer sowie zwei Wohnbereiche. Beide Wohnzimmer verfügen über direkten Zugang zu jeweils einer Loggia und bieten somit zusätzlichen Freiraum für individuelle Gestaltung und Erholung. Ein helles Schlafzimmer sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Ergänzt wird das Raumangebot durch eine separate Küche mit Einbauküche (in der interessanten Farbgestaltung: Salbei mit schwarzen Akzenten), die im Jahr 2025 neu installiert wurde und damit modernen Wohnansprüchen gerecht wird.

Für zusätzlichen Komfort im Alltag sorgen Außenjalousien als individuell regulierbarer Sonnenschutz. Das Tageslicht-Duschbad schafft eine freundliche Wohlfühlatmosphäre, während ein weiteres Badezimmer, inkl. Badewanne, den Wohnkomfort, insbesondere für Familien oder Gäste, deutlich erhöht. Im Zuge laufender Modernisierungsmaßnahmen wurden zudem die beiden Balkone im Jahr 2025 renoviert und auf einen zeitgemäßen Standard gebracht. Ein eigener Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung ist ebenfalls vorhanden.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die zugehörigen Kellerräume (2 x 4 m²) sowie die Möglichkeit, Stellplätze direkt vor dem Haus zu nutzen. Ein Fahrstuhl gewährleistet einen komfortablen und barrierearmen Zugang zu allen Etagen. Die Beheizung und Warmwasserversorgung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung, deren Wärmeerzeuger im Jahr 2000 installiert wurde.

Die Immobilie wird professionell von einer Hausverwaltung verwaltet, was eine strukturierte Organisation aller Eigentümerbelange sicherstellt. Das Hausgeld beträgt im Jahr 2026 insgesamt 1.762,32 € pro Quartal. Zusätzlich wird eine Erhaltungsrücklage in Höhe von 352,67 € pro Quartal gebildet, um zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen nachhaltig abzusichern.

Ob als großzügiges Zuhause mit viel Platz für individuelle Wohnkonzepte oder als Investment mit der Option zur Teilung in zwei Einheiten – diese Immobilie überzeugt durch ihre Flexibilität und ihr attraktives Gesamtangebot in einer gut angebundenen Lage.

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.

Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

Dettagli dei servizi

- Die Einheit entstand aus der Zusammenlegung von zwei ursprünglich eigenständigen Wohnungen und bietet dadurch ein großzügiges Raumangebot. Bei Bedarf besteht die Möglichkeit, die Wohnungen wieder in zwei separate Einheiten zu teilen, was zusätzliche Flexibilität für Eigennutzer oder Kapitalanleger eröffnet.

Allgemein:

- Mehrfamilienhaus mit 17 Parteien
- Hausverwaltung
- Stellplätze vor der Tür
- Fahrstuhl
- Wärmeerzeuger (Gas) von 2000

Zu Eigentumswohnung selbst:

- 4 Zimmer
- Baujahr 1971
- 1. Obergeschoss
- 112,85 m² Wohnfläche
- Außenjalousien
- eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- helles Schlafzimmer
- Tageslicht-Duschbadezimmer
- Küchenraum, inkl. Einbauküche
- 2 Wohnzimmer mit Loggiazugängen
- 2 Kellerräume á 4 m²
- Hausgeld 2026 von 1.762,32 €/Quartal
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2026 von 352,67 €/Quartal

Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

Tutto sulla posizione

Die Lage überzeugt durch ein ruhiges und zugleich zentrumsnahes Wohnumfeld in der beliebten Kurstadt Bad Pyrmont. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme, gewachsene Nachbarschaft sowie eine hohe Lebensqualität aus und eignet sich gleichermaßen für Familien wie auch für Senioren, die ein entspanntes und sicheres Wohnumfeld schätzen.

Bad Pyrmont bietet als idyllische Kleinstadt eine hervorragende Kombination aus naturnahem Wohnen und einer gut ausgebauten Infrastruktur. Die Stadt ist bekannt für ihre gepflegten Parkanlagen, das heilklimatische Umfeld und eine stabile Gemeinschaft, die ein harmonisches Zusammenleben fördert.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind bequem und teils fußläufig erreichbar, was den Alltag besonders komfortabel gestaltet.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfassende Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich in gut erreichbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Gleichzeitig profitieren Senioren von der sehr guten medizinischen Versorgung mit Fachärzten und therapeutischen Einrichtungen in der Umgebung.

Zahlreiche Grünflächen, wie die weitläufigen Kurparkanlagen, sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und entspannten Stunden im Freien ein. Auch kulturell hat Bad Pyrmont mit dem Kurtheater und dem Konzerthaus einiges zu bieten und sorgt für abwechslungsreiche Freizeitgestaltung.

Die Verkehrsanbindung ist gut ausgebaut: Mehrere Buslinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar und gewährleisten eine flexible Mobilität innerhalb der Stadt

und in die umliegenden Regionen. Zudem besteht eine gute Anbindung an das regionale Straßennetz.

Codice oggetto: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

Ulteriori informazioni

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: 26241021 - 31812 Bad Pyrmont

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com