

Hameln - Nordstadt

Kapitalanleger, Selbstnutzer, die das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft in der Nordstadt erkennen

Número da propriedade: 26241046



PREÇO DE COMPRA: 800.000 EUR • ÁREA: ca. 590 m² • QUARTOS: 17 • ÁREA DO TERRENO: 2.361 m²

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Numa vista geral

Número da propriedade	26241046
Área	ca. 590 m ²
Forma do telhado	Telhado de sela
Quartos	17
Quartos	4
Casas de banho	6
Ano de construção	1993
Tipo de estacionamento	1 x Garagem

Preço de compra	800.000 EUR
Natureza	Moradia multifamiliar
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 1.590 m ²
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Gás
Certificado Energético válido até	09.02.2035
Aquecimento	Gás

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	353.30 kWh/m²a
Classificação energética	H
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1991

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



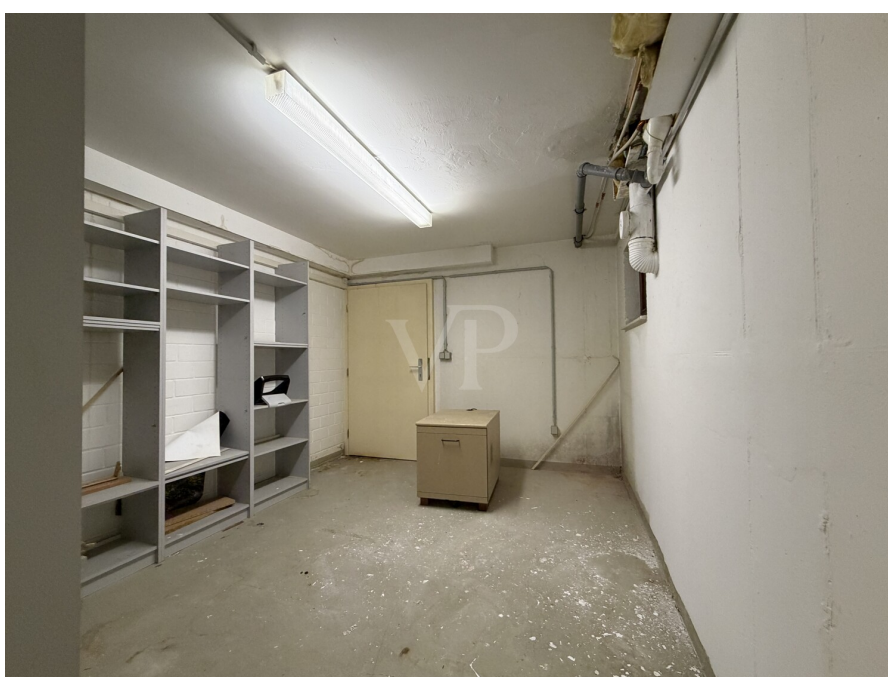
Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



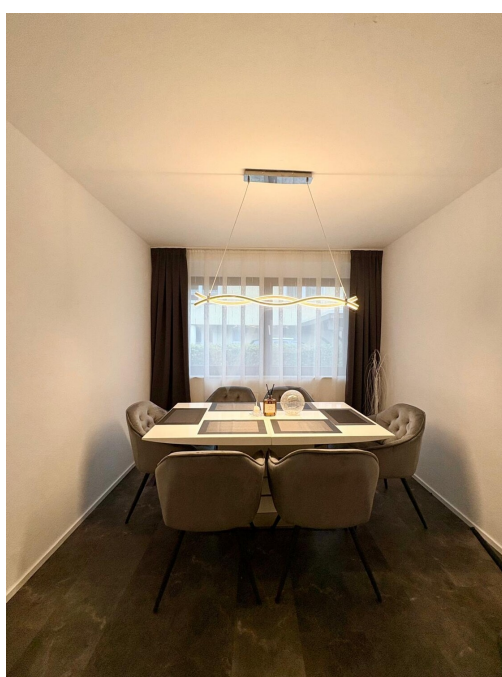
Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



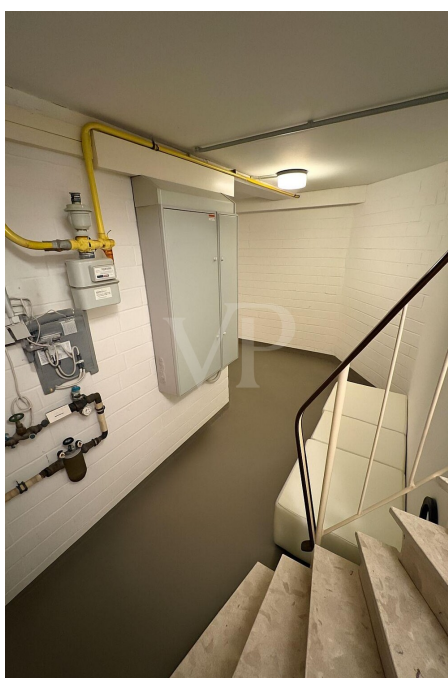
Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



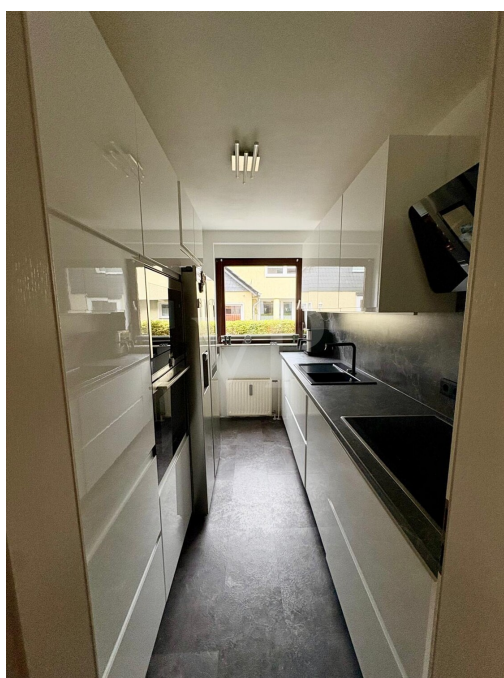
Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



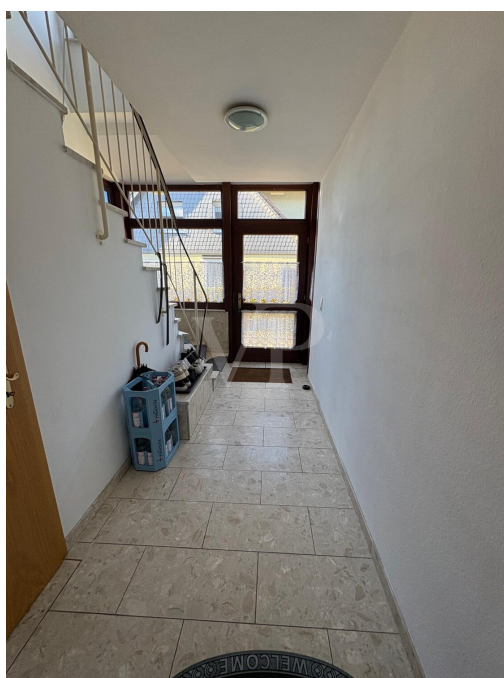
Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



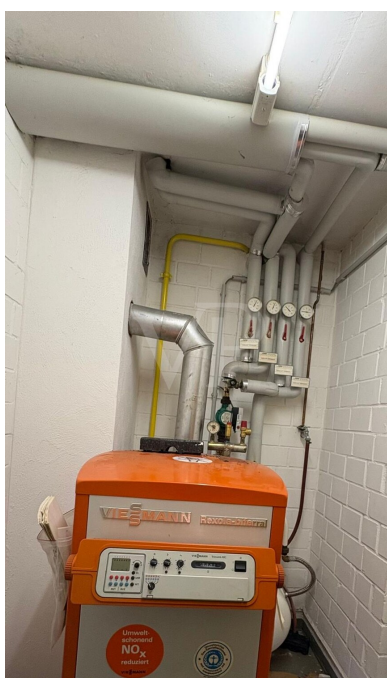
Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

O imóvel



Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Uma primeira impressão

Zum Verkauf steht ein interessantes Wohn- und Gewerbeensemble, bestehend aus drei Doppelhaushälften mit jeweils zwei Einheiten sowie einer großzügigen Lagerhalle. Das gesamte Objektensemble bietet eine Wohnfläche von circa 590 m² und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von circa 2.361 m². Die Anlage wurde in mehreren Bauphasen errichtet: Während zwei Doppelhaushälften im Jahr 1993 erbaut wurden, stammt eine weitere Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1935. Alle Gebäude sind zweigeschossig und vollständig unterkellert, wobei die Keller jeweils mit Heizkörpern ausgestattet sind.

Das Anwesen umfasst insgesamt sechs vermietbare Wohneinheiten, die sich auf die drei Doppelhaushälften verteilen. Diese Einheiten bieten zusammen 17 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie sechs Badezimmer. Zusätzlich ist in jeder Wohneinheit ein Gäste-WC vorhanden. Die Gebäude befinden sich in einem insgesamt renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Elektrik im Jahr 2017 und verschiedene Bodenbeläge bereits erneuert wurde. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass alle Wohngebäude bereits gedämmt wurden. Die Ausstattungsqualität der Einheiten wird als einfach eingestuft, was Ihnen die Möglichkeit gibt, weitere Modernisierungen und Anpassungen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen.

Beispielhaft kann das Haus in der Adresse Wehler Bruch 4 genannt werden: Hierbei handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer sowie eine Küche, Bad und Gäste-WC. Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut. Die Immobilie ist vollunterkellert. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse H aus mit einem Endenergiebedarf von 353,30 kWh/(m²·a). Die Sollmiete liegt bei rund 1.100 € monatlich, die momentane Kaltmiete beträgt seit 2019 1.000 €.

Ein weiteres Haus befindet sich in der Adresse Wehler Bruch 5. Dieses Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 250 m². Die Energieeffizienzklasse ist E mit einem Endenergiebedarf von 159,18 kWh/(m²·a). Die Soll- und Istmiete liegt bei rund 1.500 € kalt monatlich.

Im Haus Wehler Bruch 6 stehen ca. 170 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf fünf Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder. Das Haus weist einen Endenergiebedarf von 141,23 kWh/(m²·a) auf. Die Sollmiete beträgt ebenfalls ca. 1.500 € monatlich, aktuell ist nur das Erdgeschoss für 960 € inklusive Nebenkosten vermietet.

Zur Ergänzung bietet das Objekt eine großzügige Lagerhalle mit ca. 1.000 m² Nutzfläche

sowie einer Einzelgarage für Haus Nummer 6. Die Halle ist derzeit nicht vermietet.

Die gesamte Ist-Miete des Ensembles liegt bei circa 3.500 € monatlich bzw. ca. 42.000 € jährlich; eine Vollvermietung würde zu Einnahmen von etwa 4.100 € monatlich bzw. rund 49.200 € jährlich führen.

Zusätzlich könnte man die Lagerhalle noch an einen Gewerbetreibenden vermieten.

Perspektivisch besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Lagerhalle abzureißen und an selber Stelle ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten zu errichten. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits gestellt.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Investoren, die das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft erkennen und eigene Vorstellungen einbringen möchten.

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Detalhes do equipamento

- 3 Doppelhäuser mit je 2 Einheiten und eine Lagerhalle
- eine Doppelhaushälfte aus den Jahr 1935 die anderen beiden aus dem Jahr 1993
- Objekt umfasst 6 vermietbare Wohneinheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 590 m², Nutzfläche ca. 2.000 m²
- Jede Einheit zusätzlich ein Gäste-WC
- Lagerhalle mit ca. 100 m² mit einer Einzelgarage
- Gebäude sind zweigeschossig und voll unterkellert
- Keller mit Heizkörper ausgestattet

Wehler Bruch 4:

- EFH mit ca. 150 m²
- 6 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
- Dachboden nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Energieeffizienzklasse: H
- Endenergiebedarf: 353,30 kWh/(m²·a)
- Sollmiete: ca. 1.100 € Kaltmiete/Monat (momentane Kaltmiete: 1.000 € seit 2019)

Wehler Bruch 5:

- EFH mit ca. 250 m²
- 6 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
- Dachboden nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Energieeffizienzklasse: E
- Endenergiebedarf: 159,18 kWh/(m²·a)
- Ist und Sollmiete: ca. 1.500 € Kaltmiete/Monat (aktuell Leerstand)

Wehler Bruch 6:

- EFH mit ca. 170 m²
- 5 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder
- Dachboden nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Energieeffizienzklasse: E
- Endenergiebedarf: 141,23 kWh/(m²·a)
- Sollmiete: ca. 1.500 € Kaltmiete/Monat (momentan nur EG für 960 € inkl. NK)

Lagerhalle:

- Nutzfläche ca. 1.000 m²
- Sollmiete: ca. 1.500 € Kaltmiete/Monat (aktuell Leerstand)

Gesamte IST-Miete

- ca. 3.500 € monatlich

- ca. 42.000 € jährlich

- KPM-Faktor = 19

- Redite: 5,25 %

SOLL-Miete bei Vollvermietung:

- ca. 4.100 € monatlich

- ca. 49.200 € jährlich

- KPM-Faktor = 16,26

- Redite: 6,15 %

Es besteht die Möglichkeit die Lagerhalle abzureißen und an selber Stelle ein 6-Parteien-MFH zu bauen. Die Bauvoranfrage wurde bereits gestellt.

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Tudo sobre a localização

Die Immobilie befindet sich in einem Stadtteil der Stadt Hameln und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer sehr guten Anbindung an das Stadtzentrum. Hameln gilt als wirtschaftliches und administratives Zentrum des Landkreises Hameln-Pyrmont und bietet als Mittelzentrum im Weserbergland ein stabiles Marktumfeld mit einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum. Die ausgewogene Wirtschaftsstruktur, die hohe Lebensqualität und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Oberzentren machen den Standort besonders interessant für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr ausgezeichnet. Über die Bundesstraßen B1, B83 und B217 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hannover, Hildesheim, Minden und Paderborn. Der Hamelner Hauptbahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet insbesondere Berufspendlern eine attraktive Anbindung an die Region.

Die Nahversorgung ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch Kindertagesstätten, Schulen sowie eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten verschiedener Fachrichtungen und dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont.

Auch das Freizeitangebot trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Grünanlagen, Sporteinrichtungen, Rad- und Spazierwege sowie die Hamelner Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältiger Gastronomie und einem breiten Einzelhandelsangebot sind in kurzer Zeit erreichbar und steigern die Wohnqualität nachhaltig.

Für Investoren bietet dieser Standort ideale Voraussetzungen: Die Kombination aus einer etablierten Wohnlage, einer ausgezeichneten Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung und einer konstanten Nachfrage nach Mietwohnraum schafft eine solide Basis für nachhaltige Vermietbarkeit, stabile Mieterträge und langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26241046 - 31785 Hameln - Nordstadt

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln

Tel.: +49 5151 - 94 29 001

E-Mail: hameln@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com