

Hameln – Klüt/Südhang

# Stilvolle Wohnung in bevorzugter Lage, am Felsenkellerweg

Objektnummer: 24241008



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

**KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100,78 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5**

Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241008	Kaufpreis	195.000 EUR
Wohnfläche	ca. 100,78 m <sup>2</sup>	Wohnung	Penthouse
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	3	Modernisierung / Sanierung	2023
Zimmer	3.5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	2	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Badezimmer	1	Ausstattung	Balkon
Baujahr	1993		
Stellplatz	1 x Tiefgarage		

Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergieverbrauch	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.03.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





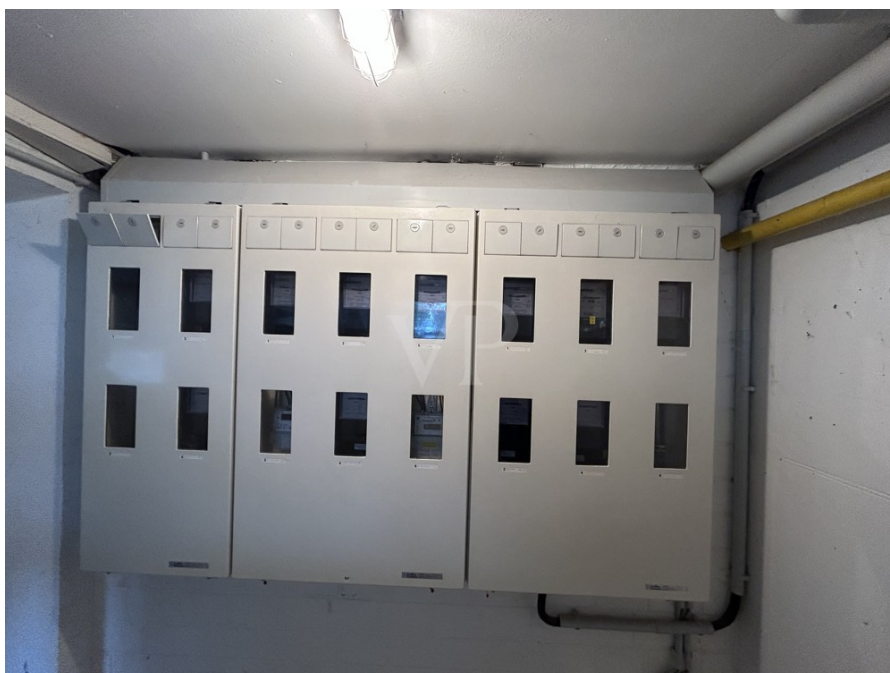
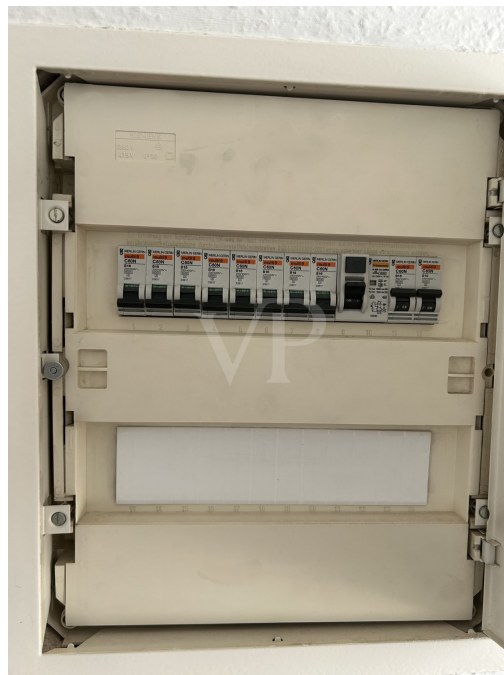
Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





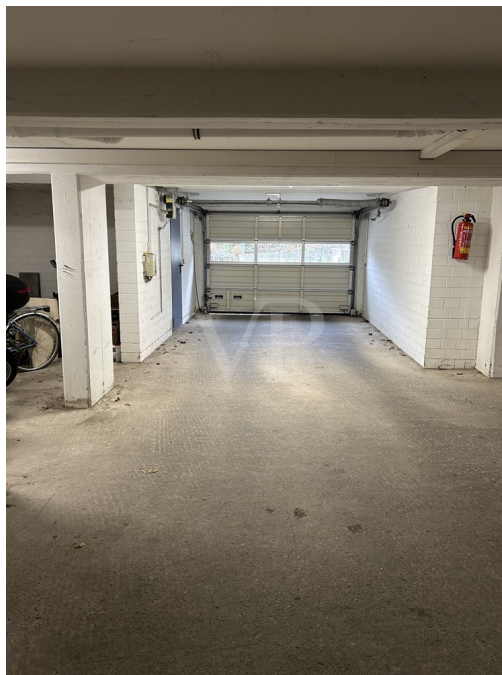
Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



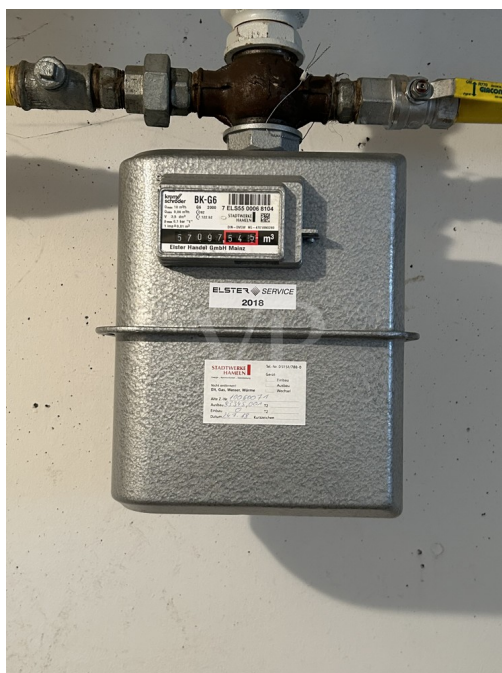
Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



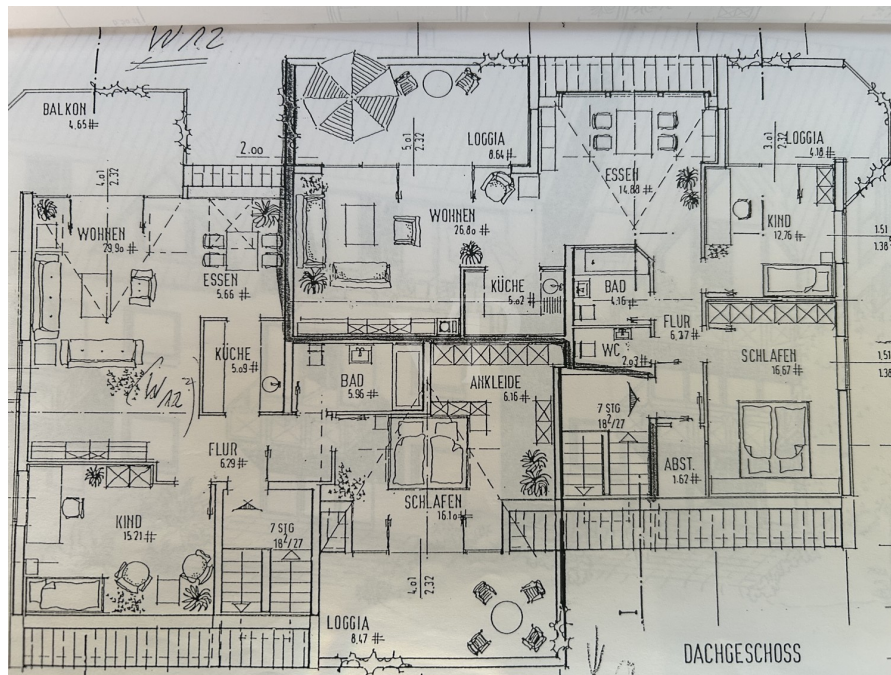
Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Ein erster Eindruck

Diese schöne Dachgeschosswohnung mit ihren ca. 100,78 m<sup>2</sup> sucht einen neuen Eigentümer. Das Mehrfamilienhaus wurde 1993 im Hamelner Klütviertel erbaut und bietet ein entspanntes Wohnen nahe dem schönen Klütviertel, aber unweit der schönen Innenstadt, inmitten einer guten Infrastruktur. Die Wohnung bietet ein mit 3 Zimmern mit Parkett ausgestatteten, großzügigen Wohn- und Essbereich sowie einem offenen, integrierten Küchenbereich. Die Dachschrägen und die großen Fenster beleben diesen Wohnraum und bieten Lebendigkeit und Wärme. Vom Wohnbereich aus betritt man einen umlaufenden Balkon mit ca. 4,65m<sup>2</sup>, der Raum und Platz für schöne Stunden im Freien ermöglicht. Ein großzügiges Schlafzimmer mit Ankleidenische und einer Loggia von ca. 8,47m<sup>2</sup> lädt zum Träumen ein. Zudem gibt es ein Kinderzimmer und ein Badezimmer mit Dusche. In der gesamten Wohnung ist eine Fußbodenheizung verlegt. Im Kellergeschoss gibt es einen Gemeinschaftsraum für Waschmaschine und Trockner, jedoch ist in dieser Wohnung ein Anschluss für eine Waschmaschine im Badezimmer vorhanden. Ein Kellerraum für Abstellmöglichkeiten und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Angebot ab. Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Ausstattung und Details

Loggia

Balkon

Tiefgaragen-Stellplatz

zugeordneter Kellerraum

Gemeinschaftskeller

Fensterbänke Marmor

Fußbodenheizung

Wohnzimmer Parkett

Kinderzimmer und Schlafzimmer Laminat



Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Alles zum Standort

Diese Wohnung liegt in einer beliebten Wohngegend, dem Klütviertel, nahe dem Klütwald. Dieser Wald lädt zu jeder Jahreszeit zu ausgedehnten Spaziergängen ein. Von hier aus kann man den Blick auf die Stadt Hameln und die umliegenden Dörfer genießen oder in die Gastronomie einkehren. Auch das Forsthaus Finkenborn bietet sich als Ausflugsziel an. Viele Radwege entlang der Weser sind in der Nähe. Nahe der Wohnung befinden sich Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, ein Bäcker sowie Ärzte und Tankstellen. Eine Kirchengemeinde, ein Kindergarten und eine Grundschule befinden sich in nahem Umfeld. Eine gute Infrastruktur ist hier gegeben, sodass auch viele Wege zu Fuß erledigt werden können. Die Stadt Hameln ist mit dem Auto in ca. sechs Minuten zu erreichen. Wer es etwas ländlicher mag, findet in der Nähe die Ortsteile Aezen, Emmerthal, Tündern und den Ohrberg.

Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2031. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1994. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

Objektnummer: 24241008 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln  
E-Mail: [hameln@von-poll.com](mailto:hameln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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