

Hameln – Nordstadt

# Moderne 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Tiefgarage, in ruhiger Sackgassenendlage Hameln-Nord

Objektnummer: 24241018



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

**KAUFPREIS: 139.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 72,57 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5**

Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241018
Wohnfläche	ca. 72,57 m <sup>2</sup>
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1981
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	139.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2021
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 6 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

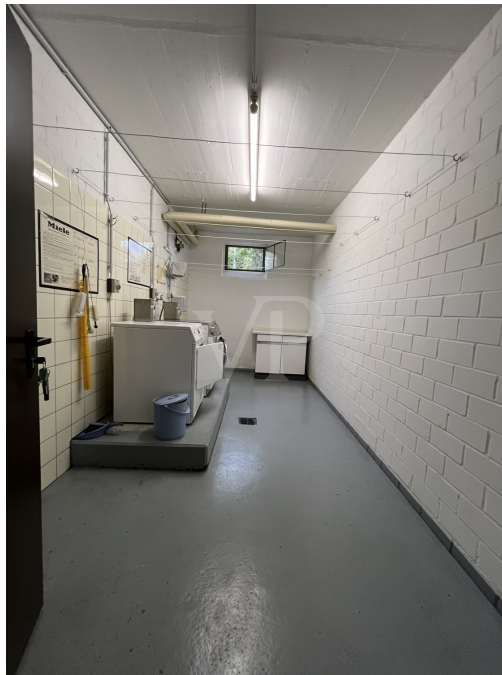
## Die Immobilie





Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Ein erster Eindruck

Erdgeschosswohnung mit 2,5 Zimmern in gepflegtem Mehrfamilienhaus Diese Erdgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 73 m<sup>2</sup> bietet Ihnen eine großzügige und funktionale Raumaufteilung sowie eine Reihe von praktischen Ausstattungsmerkmalen. Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus, das 1981 erbaut wurde und insgesamt 9 Parteien umfasst. Eine Hausverwaltung sorgt für die Instandhaltung und Ordnung der Anlage. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Flurbereich, der ausreichend Platz für Garderobe und Stauräume bietet. Besonders praktisch ist die integrierte Abstellkammer im Flur. Die vorhandenen 2,5 Zimmer verteilen sich auf ein helles Schlafzimmer, ein separates Esszimmer, das offen zum Flur gestaltet ist, und ein geräumiges Wohnzimmer, welches Zugang zum Balkon bietet. Alle Zimmer der Wohnung sind mit Fenstern versehen, die über Außenjalousien verfügen. Die Jalousien im Wohnzimmer lassen sich elektrisch bedienen und bieten zusätzlichen Komfort. Das Tageslicht-Wannenbadezimmer befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, was Ihnen die Möglichkeit bietet, es nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und zu modernisieren. Ebenso renovierungsbedürftig sind die Fliesen im Küchenraum, der mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die Bauweise des Hauses entspricht den Standards des Baujahres 1981. Besonders erwähnenswert sind die Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten Jahren vorgenommen wurden: Im Jahr 2021 wurde in der Wohnung neuer Laminatboden verlegt und alle Fenster im Haus neu eingestellt und überarbeitet. Zum Jahrstart 2024 ist eine Erneuerung des Tiefgaragendachs durchgeführt worden, was zur Werterhaltung der Immobilie beiträgt. Die Wohnung befindet sich allgemein im renovierten Zustand. Weitere Merkmale und Annehmlichkeiten: Die Wohnung verfügt über einen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ein Tiefgaragenstellplatz ist ebenfalls vorhanden und im Preis inbegriffen, was Parkplatzprobleme für Sie überflüssig macht. Das gepflegte Mehrfamilienhaus ist zudem mit einem Fahrstuhl ausgestattet, der den Zugang zu allen Etagen erleichtert. Die Wohnung wird über eine Zentralheizung beheizt, die für eine gleichmäßige und effiziente Wärmeverteilung sorgt. Die Heizungsanlage trägt zur allgemeinen Energieeffizienz des Gebäudes bei. Die Lage des Mehrfamilienhauses bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine schnelle Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Diese Vorteile machen die Wohnung sowohl für Singles als auch für Paare interessant. Besichtigung: Wir laden Sie herzlich ein, die Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenzulernen. Bitte kontaktieren Sie uns zur Vereinbarung eines Termins. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser Erdgeschosswohnung und lassen Sie sich inspirieren von den Möglichkeiten, die Ihnen diese Wohnung bietet. Ein gültiger Energieausweis liegt zum

Zeitpunkt der Besichtigung vor. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß Sie bitte die Privatsphäre der übrigen Eigentümer und Mieter achten. Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.



Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Ausstattung und Details

Allgemein:

- gepflegtes Mehrfamilienhaus mit 9 Parteien
- Hausverwaltung
- gepflegte Tiefgarage
- Fahrstuhl

Zu Eigentumswohnung selbst:

- 2,5 Zimmer
- alle Zimmer haben Fenster
- alle Fenster haben Außenjalousien (Wohnzimmer elektrisch)
- alle Fenster haben abschließbare Fenstergriffe
- großzügiger Flur mit Abstellkammer
- helles Schlafzimmer
- Tageslicht-Wannenbadezimmer (renovierungsbedürftig)
- Küchenraum, inkl. Einbauküche (Fliesen renovierungsbedürftig)
- Esszimmer, offen zum Flur hin
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Balkon
- Kellerraum
- Tiefgaragenstellplatz
- allgemeiner Wasch-/Trockenkeller
- Fahrradkeller mit Außenzugang

Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Alles zum Standort

Geografische Lage Hameln liegt südwestlich von Hannover, etwa in der Mitte der Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Die Stadt liegt im Zentrum des Naturparks Weserbergland Schaumburg-Hameln und ist umgeben von Teilen des Weserberglandes im Westen und des Leineberglandes im Osten. Durch Hameln fließt ein Teil der Oberweser, in die im Stadtgebiet die Flüsse Hamel (von Osten) und Humme (von Westen) münden. Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfänger Sage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser geschichtliche Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit. Mobilität und Verkehr Hameln und die Region verfügen über eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur mit Bahn- und Busverbindungen. Eine von vielen Busverbindungen in der Nähe befindet sich direkt vor dem Haus. Eine Grundschule, Ärzte, Bäcker, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld. Durch den Bahnhof Hameln sind Ziele wie Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn gut zu erreichen. Gut ausgebaute Straßen und Radwege tragen zu einem weitläufigen Verkehrsnetz bei.

Objektnummer: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## Weitere Informationen

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: 24241018 - 31787 Hameln – Nordstadt

## 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)