

Hameln – Ost/Basberg

# Renoviertes Mehrfamilienhaus mit Stil in Hamelns bester Lage

Objektnummer: 24241009



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

KAUFPREIS: 565.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 413 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 296 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

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

Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241009
Wohnfläche	ca. 413 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	17
Schlafzimmer	9
Badezimmer	5
Baujahr	1909

Kaufpreis	565.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	117.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	22.05.2034	Energieeffizienzklasse	D
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



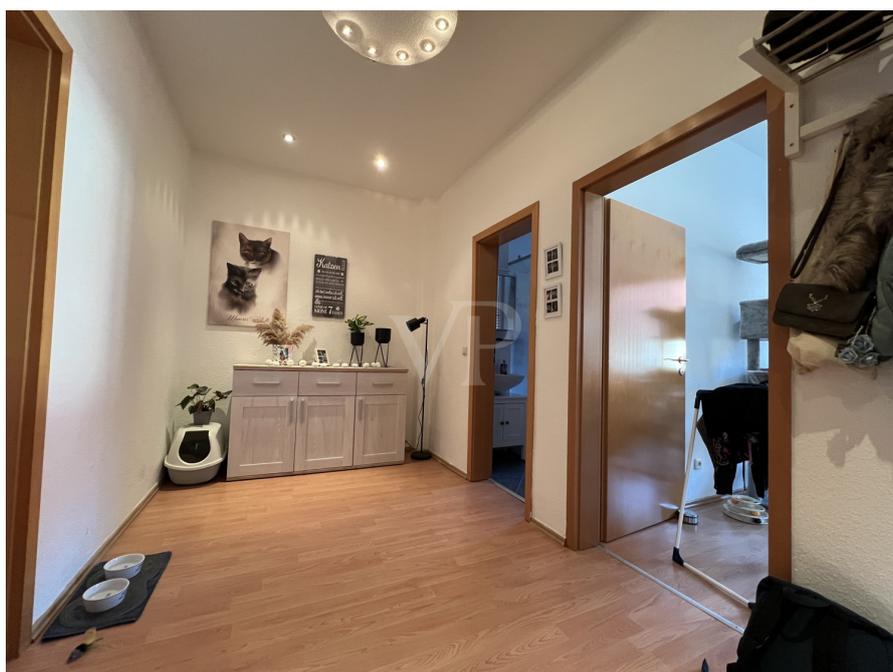
Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



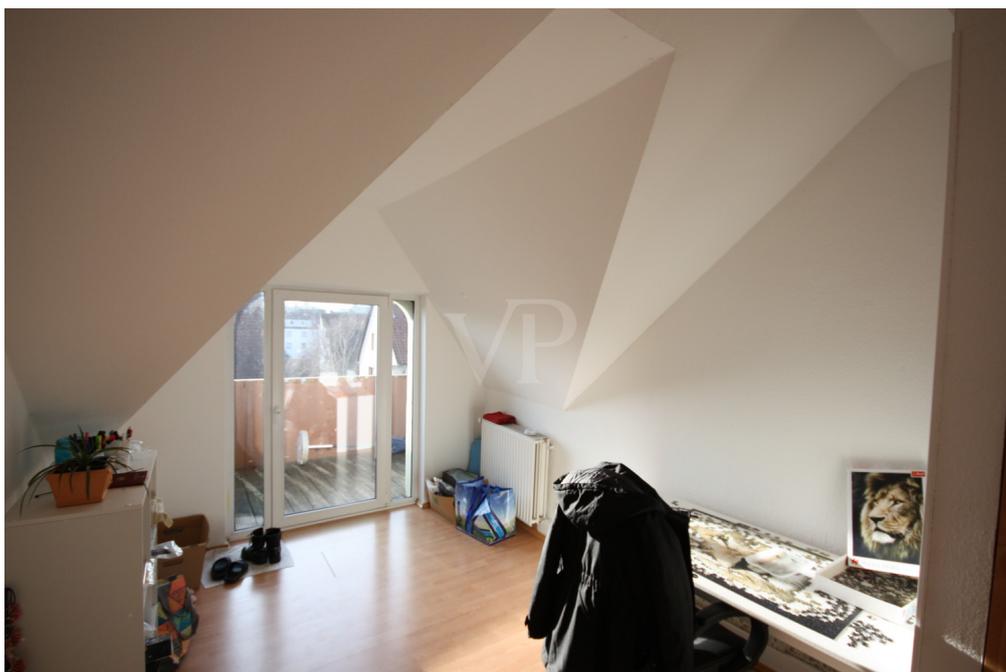
Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



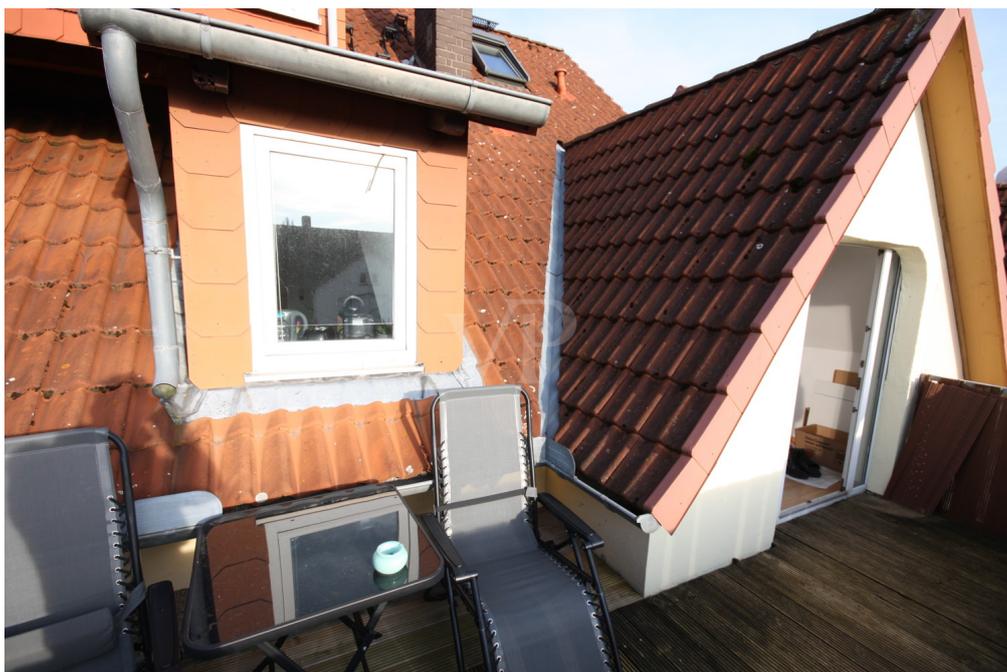
Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



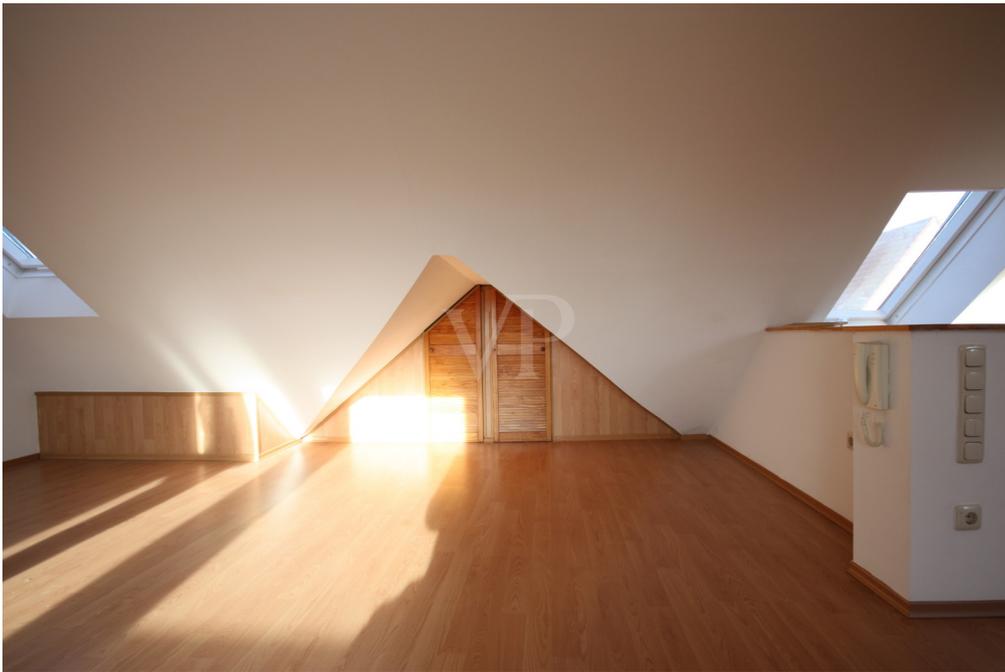
Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



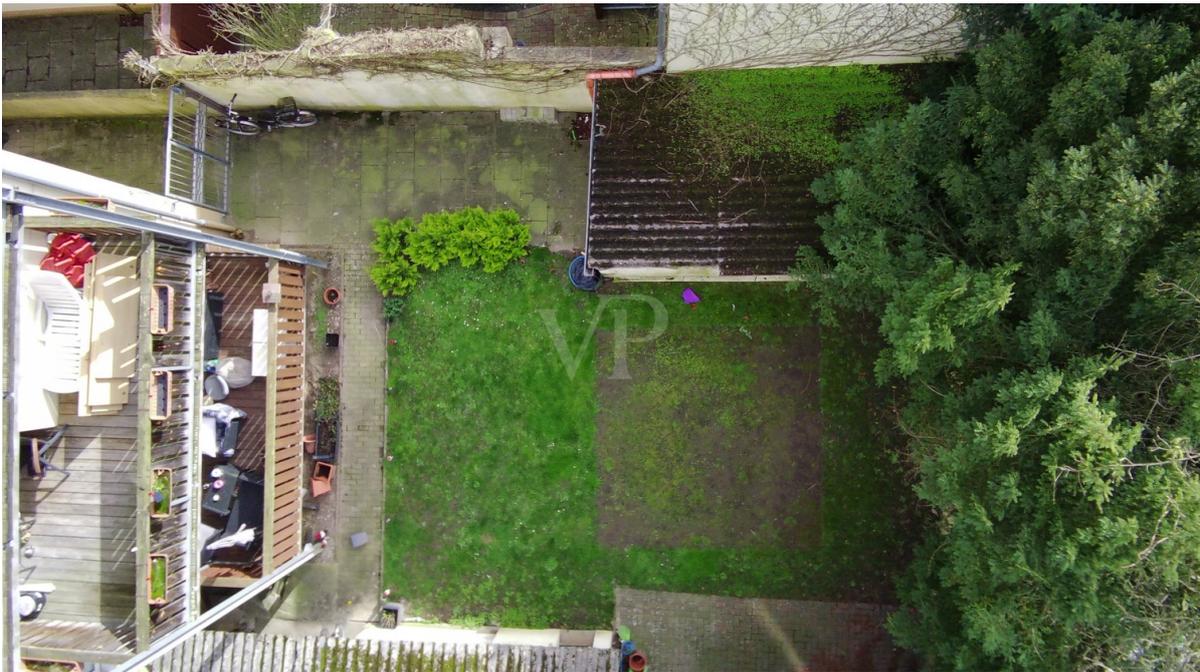
Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Ein erster Eindruck

Bei dem angebotenen Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine moderne Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 413 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 296 m<sup>2</sup>. Das Objekt wurde im Jahr 1909 erbaut und in den letzten Jahren umfangreich modernisiert. Das Haus verfügt über fünf Wohneinheiten, von denen derzeit vier vermietet sind. Die Dacheindeckung wurde 1995 erneuert. Im Jahr 2001 wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt, darunter die Erneuerung von Türen, Bädern und Fußböden, sowie der Anbau von Balkonen an der Gebäuderückwand. Zusätzlich wurden im Jahr 2001 zwei Wohnungen mit Gas-Thermen ausgestattet und von der Ölzentralheizung getrennt. Die Etagen- und Zentralheizung sorgen für eine angenehme Wärme in den Wohnungen und bieten Komfort für die Bewohner. Im Jahr 2025 besteht die Möglichkeit das Haus an das Hamelner Fernwärmenetz anzuschließen (Anschlussmöglichkeiten bereits geprüft). Die Fenster wurden fortlaufend erneuert, um den modernen Standards zu entsprechen. Im Kellergeschoss befinden sich vier Kellerräume, eine Waschküche/Trockenraum, der Heizungsraum und das Öllager inklusive einer kleinen Werkstatt und von hier ein Gartenzugang. Zum Angebot gehört auch eine Einzelgarage als Nutzfläche auf dem Grundstück sowie ein kleiner Garten mit Grillplatz. Die Immobilie bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich ideal als Investitionsobjekt. Die zentrale Lage des Mehrfamilienhauses ermöglicht eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und die nahegelegenen Geschäfte des täglichen Bedarfs. Das Objekt präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und bietet eine solide Basis für zukünftige Eigentümer. Interessenten haben die Möglichkeit, diese Immobilie mit Potenzial zu besichtigen und sich von den Vorzügen dieser Investitionsmöglichkeit zu überzeugen. Die Gesamtjahresmieteinnahme: - 4 Wohnung mit ca. 351 m<sup>2</sup>, sind fest vermietet, mit 29.100 Euro p.a. - 1 Ferienwohnung (nur zur temporären Nutzung) mit ca. 62 m<sup>2</sup>, an 120 Tagen im Jahr zu 70,00 Euro Tagesmiete = 8.400 Euro p.a. damit beläuft sich auf kalkulierte Jahreseinnahme auf 37.500,00 Euro. Sie erzielen einen attraktiven Kaufpreis-Miet-Faktor (KPM) von 15 !! Aktuell wird diese 5. Wohnung als Lager vermietet mit einer Kaltmiete von 4.560 Euro p.a. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass weder die Mieter, noch der Eigentümer 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.

Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Ausstattung und Details

- Fünf Wohneinheiten, davon dauerhaft vier vermietet
- eine DG-Wohnung nur zur temporären Nutzung – beispielsweise als Ferienwohnung – mit bis zu 120 vermietbaren Tagen im Jahr.
- Bei Installation einer Feuertreppe kann diese DG-Wohnung auch für dauerhafte Nutzung umgestellt werden.
- Dacheindeckung 1995 erneuert
- Ölzentralheizung 1997 ausgetauscht
- im Jahr 2001 wurden die Fenster (teilweise), Türen, Bäder und Fußböden umfangreich saniert und Balkone für jede Wohnung an der Gebäuderückwand angebaut
- Ebenso 2001 wurde zwei Wohnungen (2. und 3. OG) mit Gas-Thermen ausgestattet und von der Ölzentralheizung getrennt
- Fenster fortlaufend erneuert
- Im KG befinden sich vier Mieter-Kellerräume, eine Wasch-/Trockenraum, der Heizungsraum und das Öllager inkl. kleiner Werkstatt
- Eine Einzelgarage auf dem Grundstück, als Fahrrad-Abstellraum und Nutzfläche
- Ein abgeschlossener Garten mit Grillplatz
- Gartenzugang vom EG + KG aus
- 2025 besteht die Möglichkeit das Haus an das Hamelner Fernwärmenetz anzuschließen (Anschlussmöglichkeiten bereits geprüft)

Objektnummer: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Alles zum Standort

Das Haus befindet sich in einer guten Wohnlage, nahe des Zentrums. Die zentrale Lage bietet eine gute Anbindung an Bus und Bahn. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, sowie Ärzte sind fußläufig zu erreichen und sorgen für eine gute Lebensqualität. Mehrere Schulen sind durch öffentliche Verkehrsmittel oder mit dem Fahrrad gut zu erreichen. 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. Über 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: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.5.2034. Endenergieverbrauch beträgt 117.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1909. 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: 24241009 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## 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)