

Hameln – Wangelist

# Investmentobjekt - MFH mit 5 Wohnung und guter Reditemöglichkeit

Objektnummer: 24241021



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

**KAUFPREIS: 290.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 300 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13.5 • GRUNDSTÜCK: 829 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

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

Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241021
Wohnfläche	ca. 300 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	13.5
Schlafzimmer	7
Badezimmer	5
Baujahr	1965
Stellplatz	5 x Garage

Kaufpreis	290.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1988
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 52 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	200.89 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	19.09.2034	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Ein erster Eindruck

Dieses großzügige Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 1965 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 300 m<sup>2</sup> und einem Grundstück von ca. 829 m<sup>2</sup> vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Das massiv gebaute Haus erstreckt sich über drei Wohngeschosse und ein teilweise unterkellertes Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 52 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfasst das Anwesen 13,5 Zimmer, darunter sieben Schlafzimmer und zudem fünf Badezimmer. Zusätzliche Lagerflächen stehen in drei kleineren Außenräumen zur Verfügung. Das Haus gliedert sich in fünf separate Wohnungen, die alle eine einfache, aber funktionale Ausstattung bieten und sofort bezugsfähig sind. Eine der Wohnungen ist derzeit vermietet. Die Möblierung kann auf Wunsch übernommen werden. Die Gaszentralheizung stellt die Heizwärme für alle Wohneinheiten bereit. Das Warmwasser wird in den Bädern über Durchlauferhitzer und in den Küchen über Boiler bereitgestellt. Die letzten größeren Modernisierungsmaßnahmen wurden im Jahr 1988 (Gasheizung) durchgeführt. Das gesamte Objekt befindet sich in einem gut instand gehaltenen Zustand, wobei ein Kellerraum aufgrund von Feuchtigkeit saniert werden muss. Die Wohnanlage bietet ihren Bewohnern einen Balkon sowie eine große (ca. 45 m<sup>2</sup>) Dachterrasse über mind. 3 Garagen hinweg, auf denen sich angenehme Stunden im Freien verbringen lassen. Weiterhin sind fünf Garagen vorhanden, welche zusätzlichen Komfort und Sicherheitsaspekte berücksichtigen. Dank seiner Lage bietet das Mehrfamilienhaus verschiedenste Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeiten. Es eignet sich sowohl für größere Familien oder generationenübergreifendes Wohnen als auch als Investitionsobjekt mit der Möglichkeit der Vermietung einzelner oder aller Wohnungen. Zusammengefasst handelt es sich hier um ein ansprechendes Mehrfamilienhaus, das einer Renovierung bedarf, aber sofort bezugsfähig ist und durch seine Raumaufteilung und Ausstattung vielfältige Möglichkeiten bietet. Die großzügige Grundstücksfläche trägt ebenso zum Wert des Objekts bei wie die vorhandenen Garagen und Lagermöglichkeiten. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie die Gelegenheit, dieses interessante Objekt persönlich zu inspizieren und sich von den Vorzügen vor Ort zu überzeugen. Ein Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der Besichtigung vor. 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: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Ausstattung und Details

- Eigentumsgrundstück 829 m<sup>2</sup>
- Mehrfamilienhaus Massivbauweise
- 3 Wohngeschosse, 1 (teilunterkellert) Kellergeschoss ca. 52 m<sup>2</sup>
- 5 Wohnungen mit ca. 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 5 Garagen
- 3 kleinere Lagerräume im Außenbereich (Schuppen)
- Gaszentralheizung für die Wohnwärme
- Warmwasser in den Bädern über Durchlauferhitzer
- Warmwasser in den Küchen über Boiler
- alle Wohnungen haben eine einfache Ausstattung, sind jedoch sofort bezugsfähig
- eine Wohnung ist aktuell vermietet
- ggf. kann Möblierung übernommen werden
- ein Kellerraum müsste aufgrund von Feuchtigkeit saniert werden

Objektnummer: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## 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: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.9.2034. Endenergiebedarf beträgt 200.89 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist G. 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: 24241021 - 31789 Hameln – Wangelist

## 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)