

Hameln / Haverbeck – Haverbeck

# Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Modernisierungspotential

Objektnummer: 24241012



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

KAUFPREIS: 245.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 1.280 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

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

Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241012
Wohnfläche	ca. 207 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1954
Stellplatz	1 x Garage, 2 x Andere

Kaufpreis	245.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2010
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 133 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	264.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.07.2029	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



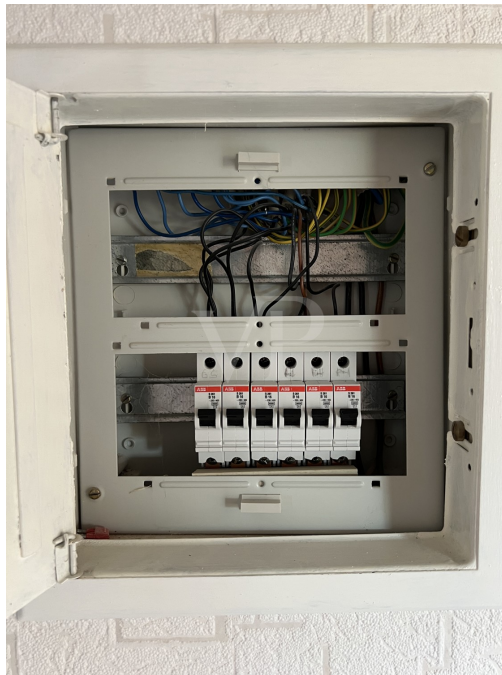
Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie





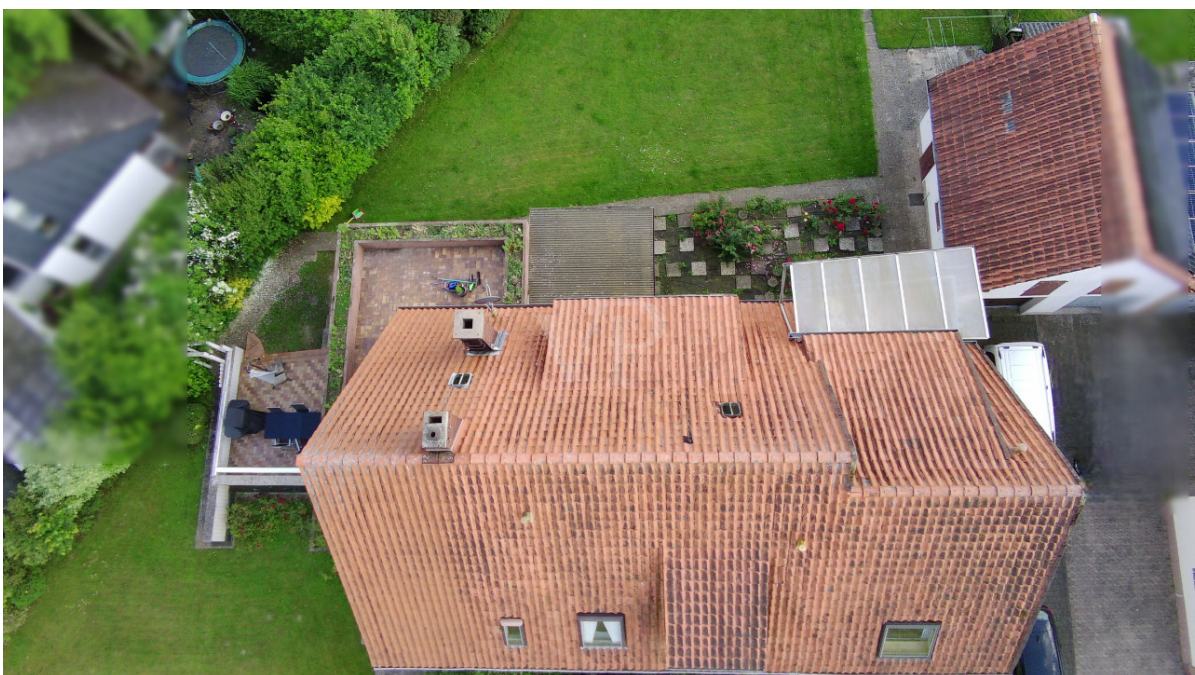
Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Ein erster Eindruck

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Modernisierungspotential Die zum Verkauf stehende Immobilie ist ein geräumiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 207 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 1.280 m<sup>2</sup> in ruhiger Ortsrandlage. Das Haus verfügt über insgesamt 8 Zimmer, darunter 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer und 2 Gäste WCs. Es gibt außerdem 2 Terrassen, die einen schönen Blick auf die umliegende Landschaft bieten. Das Hauptgebäude wurde im Jahr 1954 erbaut und 1970/72 um zwei Anbauten erweitert. Die Immobilie befindet sich in einem teilweise renovierungsbedürftigen Zustand, wurde jedoch zuletzt im Jahr 2022 in diversen Räumen modernisiert. Ein Kachelofen sorgt für wohlige Wärme an kalten Tagen und die Ölheizung gewährleistet eine effiziente Beheizung des Hauses. Eine Garage und ein Holzlager runden das Angebot ab. Das Haus bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und viel Platz für eine Familie. Die Hauptwohnung hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, hinzu kommen noch ca. 28 m<sup>2</sup> im Obergeschoss (2 Kinderzimmer + und ein Gäste-WC). Im Obergeschoss kann optional eine Einliegerwohnung (ca. 67 m<sup>2</sup>) mit einem überdachten Balkon genutzt werden. Beides kann problemlos von einer großen Familie zusammen genutzt werden. Der Keller umfasst eine Nutzfläche von 118 m<sup>2</sup>. Das Haus bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und viel Platz für eine Familie. Die Hauptwohnung hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 112 m<sup>2</sup>, hinzu kommen noch ca. 28 m<sup>2</sup> im Obergeschoss (2 Kinderzimmer + und ein Gäste-WC). Im Obergeschoss kann optional eine Einliegerwohnung (ca. 67 m<sup>2</sup>) mit einem überdachten Balkon genutzt werden. Beides kann problemlos von einer großen Familie zusammen genutzt werden. Der Keller umfasst eine Nutzfläche von 118 m<sup>2</sup> und die Garage bietet zusätzliche 15 m<sup>2</sup>. Zur Ausstattung der Immobilie gehören eine Garage, ein überdachter Balkon und eine Dachterrasse im Obergeschoss, sowie 2 große Terrassen und ein Kachelofen im Erdgeschoss. Im Erd- und Kellergeschoss wurden teilweise neue Fenster mit Fliegengittern eingebaut. Die Lage des Hauses bietet eine ruhige Umgebung und lädt zum Entspannen ein. Die Immobilie ist teilunterkellert und bietet viel Stauraum. Dank der großzügigen Raumverteilung und der zahlreichen Außenbereiche eignet sich das Haus ideal für eine Familie, die nach einem eigenen Rückzugsort sucht. Interessenten haben die Möglichkeit, die Immobilie nach ihren eigenen Vorstellungen zu renovieren und zu gestalten. Mit seinen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten und dem großzügigen Platzangebot ist das Haus eine attraktive Option für diejenigen, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit Entwicklungspotenzial sind. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer\*innen keine persönlichen Anfragen möchte 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: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Ausstattung und Details

- Hauptwohnung mit ca. 112 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Einbauküche, hinzu kommen noch ca. 28 m<sup>2</sup> im Obergeschoss (2 Kinderzimmer + und ein Gäste-WC)
- 2 Terrassen und Freisitz
- 2 Gäste WC`s
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und überdachtem Balkon ca. 67m<sup>2</sup>
- großer, pflegeleichter Garten
- Kachelofen
- Keller
- Ölheizung
- Garage
- Holzlager



Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Alles zum Standort

Haverbeck liegt nahe am Nordwestrand des Hamelner Stadtgebietes und hat eine schnelle Anbindung durch die Landesstrasse mit dem Auto oder dem Bus nach Hameln, wo es zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomiebetriebe gibt. Hameln bekannt durch seine historische Innenstadt und den Weserfluss mit Schleuse, bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Haverbeck bietet als Besonderheit neue Fördermöglichkeiten für Schüler mit Auffälligkeiten in der emotionalen und sozialen Entwicklung. Weiterbildende Schulen in Hameln sind mit dem Bus problemlos erreichbar.

Objektnummer: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 264.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955. Die Energieeffizienzklasse ist H. 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: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

## 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)