

Hameln – Ost/Basberg

# Eigentumswohnung mit Praxis oder Büro in zentraler Lage Hameln

Objektnummer: 24241017



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

**KAUFPREIS: 185.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 85 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 151 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24241017 - 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: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241017
Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1955

Kaufpreis	185.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 70 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Befuerung	Gas
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

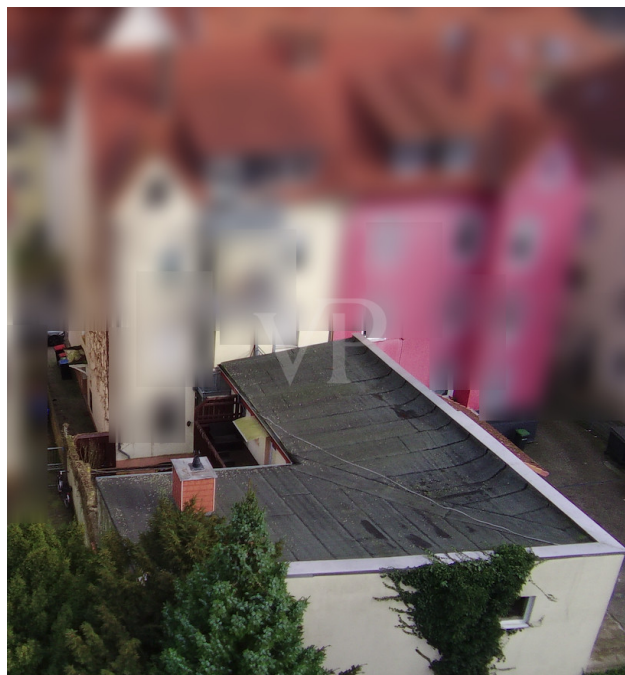
Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



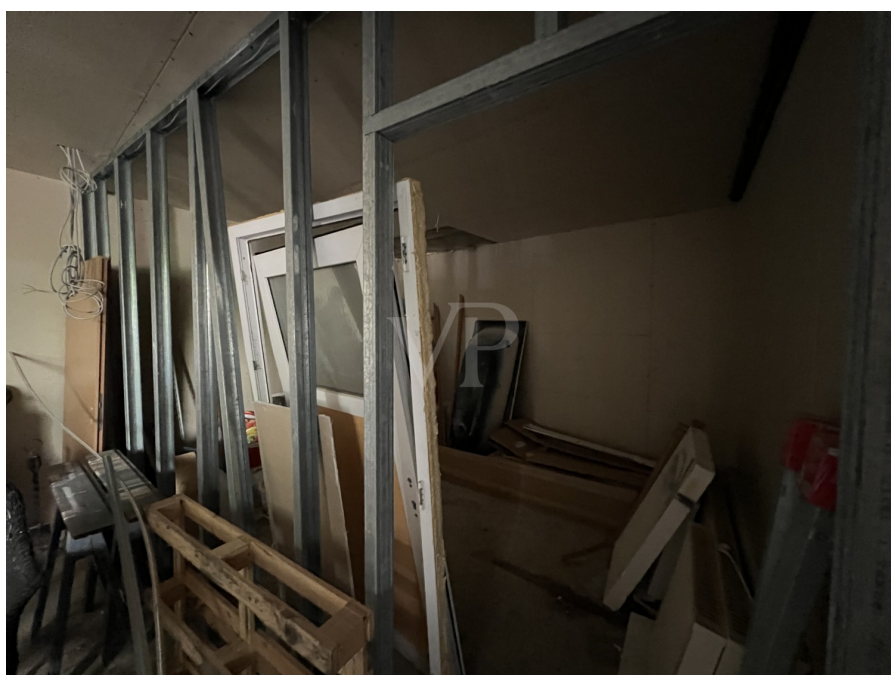
Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Ein erster Eindruck

Die moderne Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 85 m<sup>2</sup> befindet sich auf einem Grundstück von ca. 151 m<sup>2</sup> und bietet insgesamt 4 Zimmer, darunter 2 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Das Gebäude wurde im Jahr 1955 erbaut und in den Jahren 2008, 2014, 2018 und 2023 umfassend modernisiert. Die Immobilie verfügt über eine Etagenheizung, was für angenehme Temperaturen in den Räumen sorgt. Im Erdgeschoss besteht zudem die Möglichkeit, die Räumlichkeiten als Büro, Praxis oder Lager zu nutzen, was sich auch ideal für Selbständige oder Einzelunternehmer eignet. Der Innenhof der Immobilie bietet einen abgeschlossenen Bereich mit einer Terrasse, zu welchem sowohl das Erdgeschoss als auch das Obergeschoss Zugang haben. Optional steht im Vorderhaus eine weitere Erdgeschoss-Eigentumswohnung mit ca. 84,7 m<sup>2</sup> zum Kauf zur Verfügung. Das Obergeschoss der Immobilie ist derzeit vermietet, doch nach der Fertigstellung des Erdgeschosses können Gesamtmieteinnahmen in Höhe von 1.057,50 Euro pro Monat oder 12.690 Euro pro Jahr erzielt werden. Die Immobilie ist sowohl zur Selbstnutzung als auch als Kapitalanlage zu vermieten. Es gibt bereits vorgemerkte und qualifizierte Mietinteressenten, was eine attraktive Investition darstellt. Die Ausstattung der Immobilie umfasst unter anderem neue Fenster aus dem Jahr 2008, einen Wärmeschutz für die Fassade aus dem Jahr 2014, eine umfangreiche Sanierung von Innentüren, Bad und Fußböden im Jahr 2018 sowie eine neue Gasbrennwerttherme aus dem Jahr 2018. Die Dachkonstruktion wurde ebenfalls 2018 modernisiert und die Dacheindeckung wurde 2023 erneuert. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als eine attraktive Möglichkeit sowohl für Selbstnutzer als auch für Kapitalanleger. Die umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen und die vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten machen diese Wohnung zu einer interessanten Investition mit einem attraktiven Mietpotenzial. Ein gültiger Energieausweis liegt zum Zeitpunkt der ersten 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: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Ausstattung und Details

- EG auch ideal für Selbstständige/Einzelunternehmer als Büro, Praxis, Lager zu nutzen.
- ein bis zwei Wohneinheiten, davon OG aktuell vermietet
- nach Fertigstellung des Erdgeschosses können Gesamtmieteinnahmen in Höhe von 1.057, 50 Euro/mtl. oder 12.690 Euro/pro Jahr erzielt werden.
- zur Selbstnutzung oder als Kapitalanlage zu vermietbar (wir haben vorgemerkte, qualifizierte Mietinteressenten)
- im Jahr 2008 wurden die Fenster erneuert
- Wärmeschutz für die Fassade 2014
- Innentüren, Bad und Fußböden umfangreich saniert 2018
- Gasbrennwerttherme 2018 erneuert
- Dachkonstruktion samt Dämmung 2018 modernisiert
- Dacheindeckung 2023 erneuert
- Ein abgeschlossener Innenhof mit Terrasse
- Innenhofzugang vom EG + OG aus
- optional steht im Vorderhaus eine weitere EG-ETW (ca. 84,7 m<sup>2</sup> zum Kauf zur Verfügung).

Objektnummer: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Alles zum Standort

Das Gesamtobjekt 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: 24241017 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Sonstige Angaben

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: 24241017 - 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)