

Hameln – Ost/Basberg

# Klassisch schöne Eigentumswohnung in zentraler Lage Hamelns

Objektnummer: 24241026



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

KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 84,3 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24241026 - 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: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241026
Wohnfläche	ca. 84,3 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1955

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2018
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 26 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	229.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	31.10.2031	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2018

Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Ein erster Eindruck

Diese charmante Erdgeschosswohnung bietet Ihnen eine Wohnfläche von ca. 84,3 m<sup>2</sup> und eignet sich ideal für Paare oder kleine Familien. Die Immobilie befindet sich in einem Gebäude, das im Jahr 1955 erbaut wurde und zuletzt 2018 modernisiert wurde. Sie vereint klassischen Charme mit modernen Annehmlichkeiten und bietet Ihnen ein komfortables Zuhause. Die Wohnung verfügt über insgesamt 3,5 Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer (1x mit begehbaren Schrankzimmer), die großzügig geschnitten und hell gestaltet sind. Diese Zimmer bieten ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und lassen sich gut als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer nutzen. Das Wohnzimmer ist ebenfalls geräumig und lädt zum Entspannen und geselligen Beisammensein ein. Zur Wohnung gehört ein klassisches Badezimmer, das mit einer Badewanne und Dusche versehen ist. Es ist funktional gestaltet und bietet alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ferner verfügt die Wohnung über einen Terrassenanteil im Hinterhof, der Ihnen zusätzlichen Freiraum im Freien bietet. Hier können Sie an warmen Tagen die Sonne genießen oder bei einer Tasse Kaffee entspannen. Die Heizung der Wohnung erfolgt über eine Etagenheizung, welche für eine gleichmäßige Wärmeverteilung und ein angenehmes Raumklima sorgt. Die Heizanlage wurde regelmäßig gewartet und befindet sich in einem guten Zustand. Die Lage der Wohnung bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés sowie Schulen und Kindergärten. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls ausgezeichnet, sodass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen können. Diese Wohnung kombiniert Funktionalität mit Komfort und bietet Ihnen ein angenehmes Wohnumfeld in zentraler Lage. Sie ist bereit, Ihnen ein neues Zuhause zu bieten, in dem Sie sich wohlfühlen können. Wenn Sie Interesse an dieser attraktiven Wohnung haben und sich selbst einen Eindruck verschaffen möchten, zögern Sie nicht, eine Besichtigung zu vereinbaren. Wir freuen uns darauf, Ihnen alle Vorzüge dieser Immobilie persönlich vorstellen zu können. 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: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Ausstattung und Details

- Hochparterre
- Laminat, Fliesen
- Echtholztüren
- Bad mit Dusche/Badewanne und Fenster
- Etagenheizung - Gastherme
- Anteil an Hinterhofterrasse
- Zusammenlegung mit unserem Angebot 24241017 "Eigentumswohnung mit Praxis oder Büro" möglich. Sprechen Sie uns gerne darauf an.



Objektnummer: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Alles zum Standort

Das Gesamtobjekt befindet sich in einer Wohnstraße, 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. 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: 24241026 - 31785 Hameln – Ost/Basberg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.10.2031. Endenergiebedarf beträgt 229.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018. 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: 24241026 - 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)