

Hameln – Mitte/Altstadt

# Charmante renovierte Altbauwohnung im Herzen von Hameln

Objektnummer: 25241011



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

MIETPREIS: 960 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 120 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5

Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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

Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Auf einen Blick

Objektnummer	25241011
Wohnfläche	ca. 120 m <sup>2</sup>
Etage	2
Zimmer	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1933

Mietpreis	960 EUR
Nebenkosten	280 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	vollständig renoviert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 29 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergiebedarf	211.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	27.03.2035	Energie-Effizienzklasse	G
Befuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1972



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie





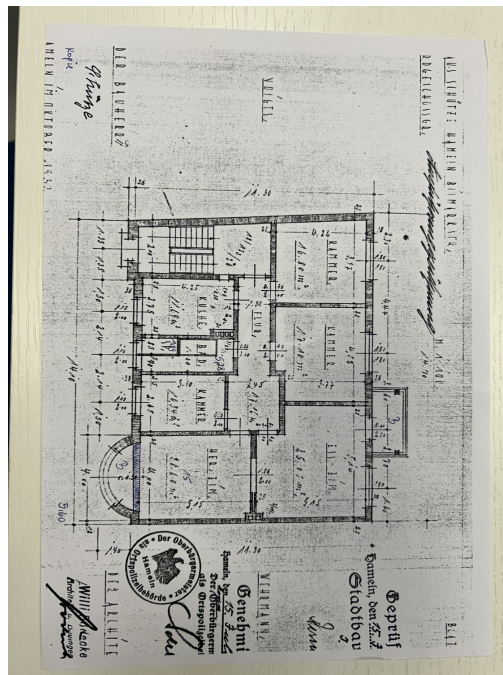
Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie



Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Die Immobilie





Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Ein erster Eindruck

Diese schöne renovierte Etagenwohnung im 2.OG, aus dem Baujahr 1936, befindet sich in einem vollständig fertiggestellten Zustand und steht nach der Renovierung zum Erstbezug bereit. Die Wohnung erstrahlt in neuer Frische mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 120 m<sup>2</sup> und bietet ausreichend Platz für vielfältige Wohnbedürfnisse. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Eingangsbereich, der einen idealen Überblick über die durchdachte Raumaufteilung bietet. Insgesamt stehen fünf Zimmer zur Verfügung, darunter drei helle und freundliche Schlafzimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Ob Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – die Auswahl liegt bei Ihnen. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet und besitzt eine Duschwanne. Die Fernwärmeheizung sorgt für eine konstante Wärmeverteilung in der gesamten Wohnung und erhöht den Wohnkomfort. Der Waschmaschinenanschluss direkt in der Wohnung unterstreicht die praktische Alltagsnutzung. Ein besonderes Highlight der Wohnung sind die zwei Balkone, die jeweils nach Süden und Norden ausgerichtet sind. Der Südbalkon lädt zum ausgiebigen Sonnenbaden und Entspannen ein, während der Nordbalkon an warmen Tagen eine angenehme Rückzugsmöglichkeit bietet. Zusätzlichen Stauraum finden Sie in zwei vorhandenen Kellerräumen, sowie einem Raum im Dachboden und ein Trockenraum, welcher als Gemeinschaftsraum genutzt werden kann. Dadurch wird sichergestellt, dass Ihnen immer genügend Platz zur Verfügung steht, um Ihre persönlichen Gegenstände und Haushaltsartikel problemlos zu verstauen. Die Lage in einem gepflegten Wohnumfeld, unterstreicht den attraktiven Gesamteindruck. Dank der hervorragenden Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an wichtige Verkehrsadern gestaltet sich die Lage der Wohnung als besonders praktisch für Berufspendler und Stadtliebhaber. In der näheren Umgebung finden Sie alle notwendigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie ein vielfältiges Freizeitangebot, was die Wohnung zu einem sehr begehrten Wohnort macht. Diese Immobilie bietet Ihnen die ideale Kombination aus Wohnfläche, Ausstattung und Lage – perfekt für Familien oder Paare, die eine funktionale und gut erreichbare Wohnoption suchen. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentümer\*innen keine persönlichen Anfragen möchte und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren. Bezugsfrei ab 01.05.2024 Die Mietkosten belaufen sich auf 1240€ warm, Heizkosten sind inbegriffen. Mietkaution entspricht 3 Monatsnettokaltmieten = 2880€ Von den Mietinteressenten hätten wir gerne die üblichen Unterlagen (Personalausweiskopie, letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Schufa, Mieterselbstauskunft) zum Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Ausstattung und Details

2 Balkone (1 Südbalkon, 1 Nordbalkon)  
1 Trockenraum Dachboden  
2 Kellerräume  
Waschmaschinenanschluß in der Wohnung  
3 Schlafzimmer  
Fenster Doppelverglasung  
Wohnzimmer Parkett

Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Alles zum Standort

Mobilität und Verkehr Die Wohnung liegt nahe der schönen Innenstadt mit historischem Stadtkern, in Hameln. Das direkte Umfeld bietet diverse Fachärzte, eine Apotheke und Einkaufsmöglichkeiten, sowie Kulturangebote, fußläufig. Hier im Zentrum gibt es zahlreiche Verkehrsanbindungen, in alle Richtungen. Über den Bahnhof in Hameln lassen sich die Ziele Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn problemlos erreichen. Die gut ausgebauten Straßen und Fahrradwege tragen zu einem weiten Verkehrsnetz bei. Der Weserradweg verbindet von Minden, via Hameln, bis nach Hannoversch Münden viele radbegeisterte Menschen, direkt mit der Weser und Ihren Lokalitäten. Geografische Lage Hameln liegt südwestlich von Hannover etwa auf halber Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Hameln wird von einem Abschnitt der Oberweser durchflossen. Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfängersage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser historische Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit und findet sich in vielen Sehenswürdigkeiten in der Altstadt wieder.

Objektnummer: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 211.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. 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: 25241011 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

## 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)