

Hameln / Haverbeck – Haverbeck

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Modernisierungspotential

Property ID: 24241012



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m² • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.280 m²

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

At a glance

Property ID	24241012
Living Space	ca. 207 m ²
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1954
Type of parking	1 x Garage, 2 x Other

Purchase Price	245.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2010
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 133 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	264.10 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	31.07.2029	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil		

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



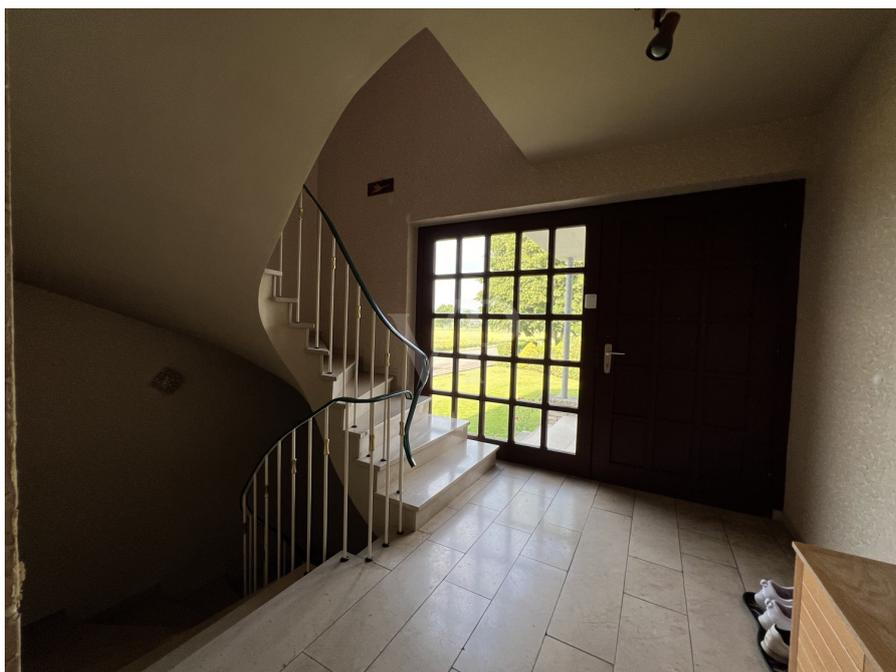
Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



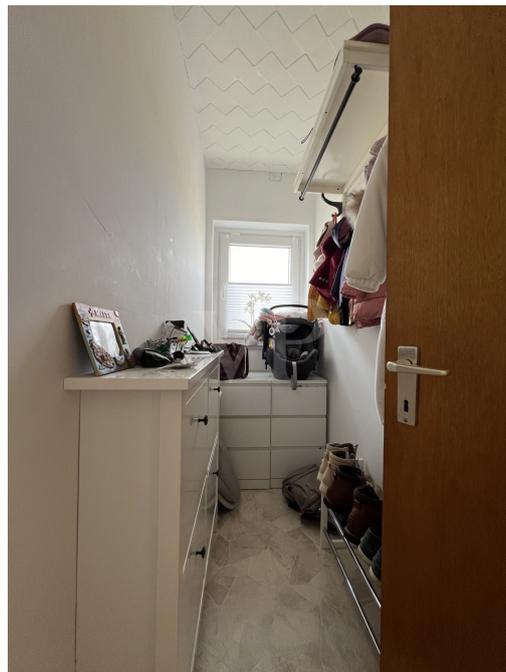
Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



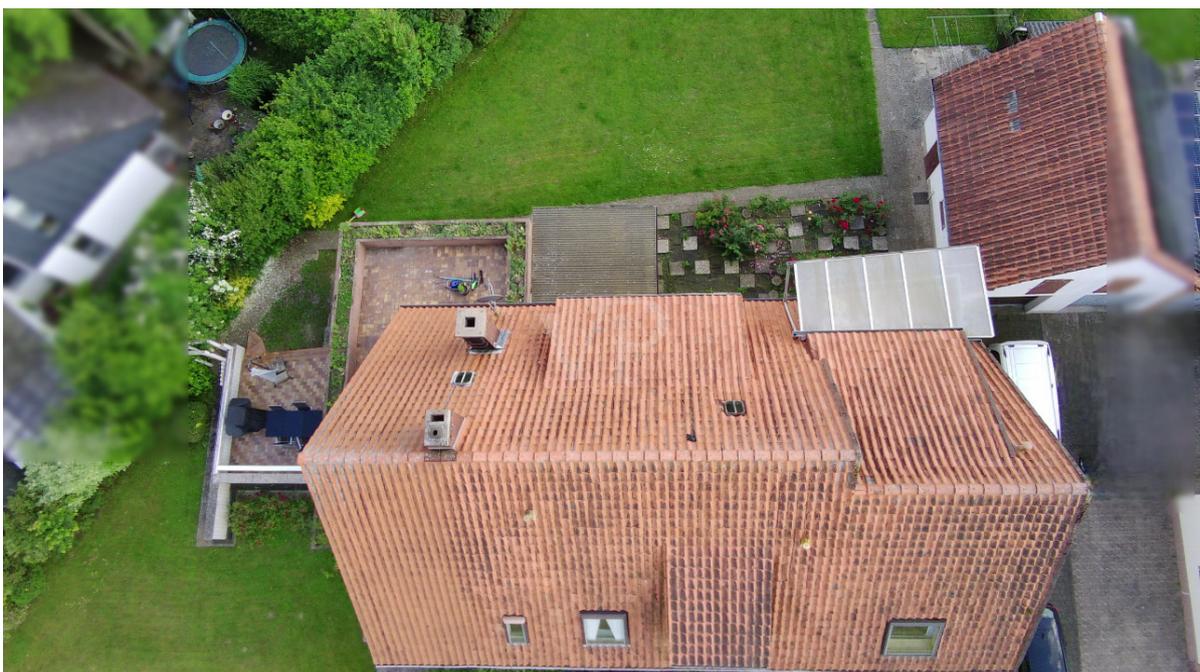
Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



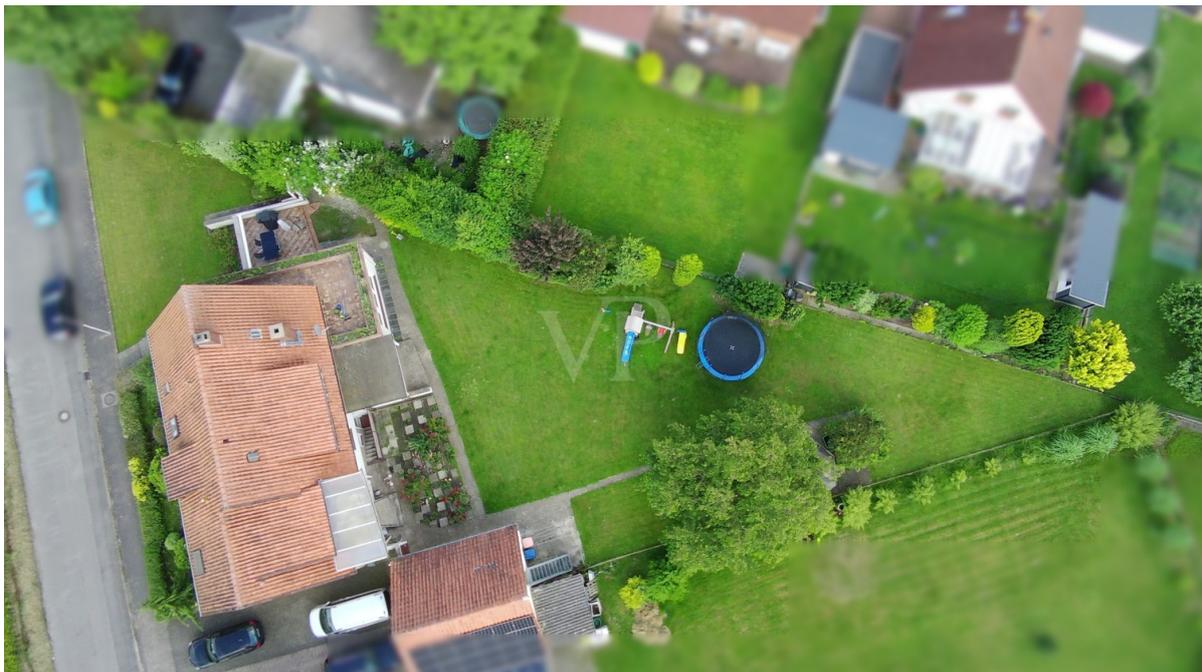
Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

The property



Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

A first impression

Geräumiges Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und Modernisierungspotential Die zum Verkauf stehende Immobilie ist ein geräumiges Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 207 m² auf einem Grundstück von ca. 1.280 m² 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 m², hinzu kommen noch ca. 28 m² im Obergeschoss (2 Kinderzimmer + und ein Gäste-WC). Im Obergeschoss kann optional eine Einliegerwohnung (ca. 67 m²) mit einem überdachten Balkon genutzt werden. Beides kann problemlos von einer großen Familie zusammen genutzt werden. Der Keller umfasst eine Nutzfläche von 118 m². Das Haus bietet viele Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung und viel Platz für eine Familie. Die Hauptwohnung hat im Erdgeschoss eine Wohnfläche von ca. 112 m², hinzu kommen noch ca. 28 m² im Obergeschoss (2 Kinderzimmer + und ein Gäste-WC). Im Obergeschoss kann optional eine Einliegerwohnung (ca. 67 m²) mit einem überdachten Balkon genutzt werden. Beides kann problemlos von einer großen Familie zusammen genutzt werden. Der Keller umfasst eine Nutzfläche von 118 m² und die Garage bietet zusätzliche 15 m². 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.

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

Details of amenities

- Hauptwohnung mit ca. 112 m² Wohnfläche und Einbauküche, hinzu kommen noch ca. 28 m² im Obergeschoss (2 Kinderzimmer + und ein Gäste-WC)
- 2 Terrassen und Freisitz
- 2 Gäste WC`s
- Einliegerwohnung mit Einbauküche und überdachtem Balkon ca. 67m²
- großer, pflegeleichter Garten
- Kachelofen
- Keller
- Ölheizung
- Garage
- Holzlager

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

All about the location

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.

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 31.7.2029. Endenergiebedarf beträgt 264.10 kWh/(m²*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.

Property ID: 24241012 - 31787 Hameln / Haverbeck – Haverbeck

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln

E-Mail: hameln@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com