

Hameln – Klüt/Südhang

Besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage Klüt-Südhang

Property ID: 24241020



www.von-poll.com

PURCHASE PRICE: 385.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 260 m² • ROOMS: 10.5 • LAND AREA: 1.824 m²

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

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

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

At a glance

Property ID	24241020
Living Space	ca. 260 m ²
Roof Type	Half-hipped roof
Rooms	10.5
Bedrooms	6
Bathrooms	3
Year of construction	1968
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	385.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2003
Condition of property	Needs renovation
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 81 m ²
Equipment	Terrace, Guest WC, Swimming pool, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	200.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.06.2033	Energy efficiency class	G
Power Source	Oil		

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



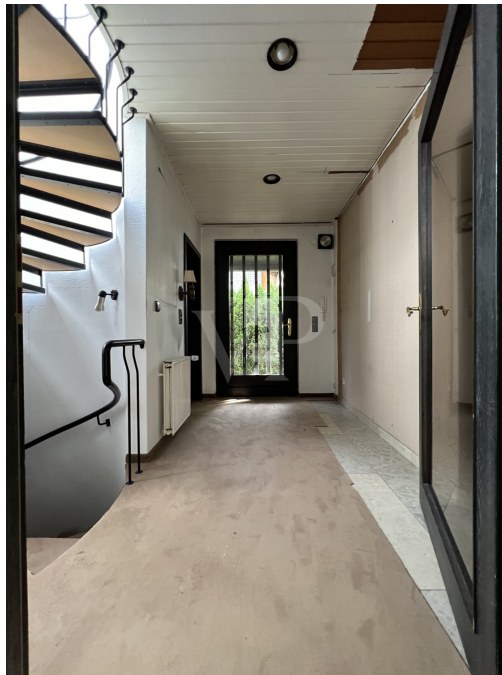
Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



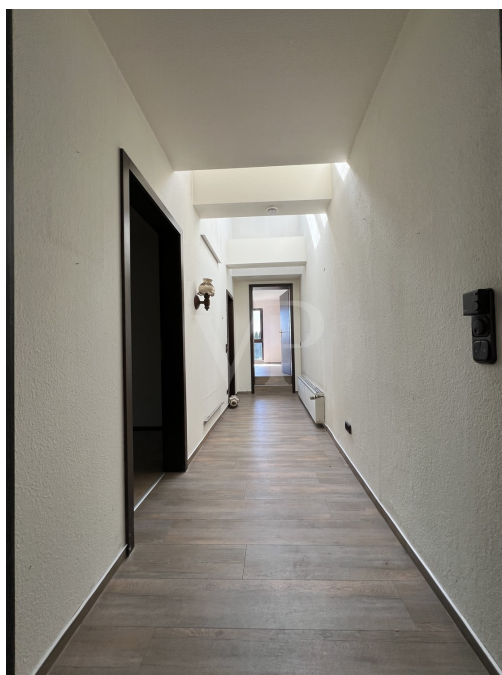
Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



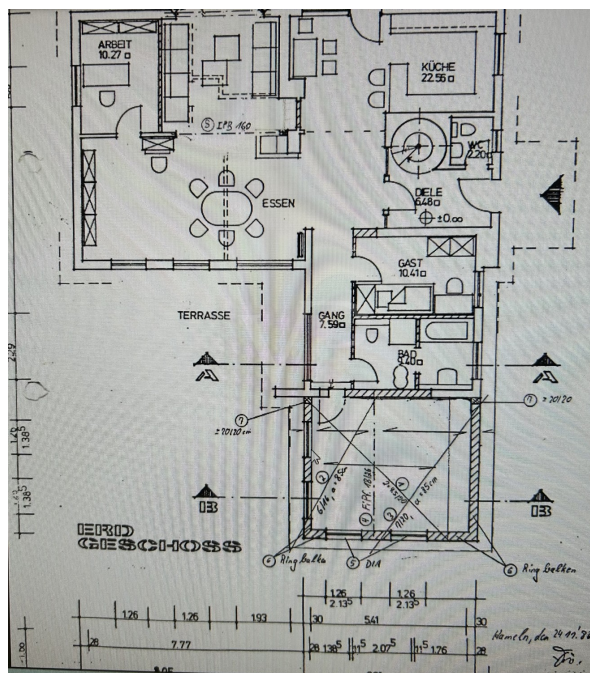
Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

The property



Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

A first impression

Besonderes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Bestlage Klüt-Südhang Das renovierungsbedürftige Einfamilienhaus aus dem Jahr 1964 bietet auf einer Wohnfläche von ca. 260 m² viel Platz für Familie und Hobby. Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Erbpacht-Grundstück mit ca. 1.824 m² Fläche und einer idyllischen Lage mit direktem Zugang zum Wald, was zu entspannten Spaziergängen und erholsamen Stunden in der Natur einlädt. Das Haus verfügt über insgesamt 10,5 Zimmer, darunter 6 Schlafzimmer und 3 Badezimmer, was genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Im Erdgeschoss befindet sich ein großer Wohn- und Essbereich mit Kamin sowie eine offene Küche. Dieser großzügige Bereich wurde durch einen (renovierungsbedürftigen) Wintergarten bereichert. Zusätzlich wurde 1991 ein Anbau errichtet, welcher ein Schlafzimmer bietet, ein Ankleidezimmer und ein Badezimmer. In der oberen Etage finden sich 2 Schlafräume (ggf. Gäste- oder Kinderzimmer) und ein Badezimmer. Zudem gibt es 2 Terrassen, die zu gemütlichen Stunden im Freien einladen und einen schönen Ausblick auf das Grundstück und die umliegende Natur bieten. Durch die beste Südausrichtung an dieser Stelle, erhellt die Sonne das Gesamtgrundstück (Erbpacht), bis zum privaten, direkten Waldzugang. Die Ausstattung des Hauses umfasst eine Öl-Zentralheizung, einen Wintergarten, eine Garage sowie eine überdachte Terrasse, die auch an regnerischen Tagen ein gemütliches Plätzchen im Freien ermöglicht. Ein besonderes Highlight ist der Außenpool, der an warmen Tagen für erfrischende Abkühlung sorgt und zum Entspannen einlädt. Des Weiteren verfügt die Immobilie über eine Einliegerwohnung mit eigener Terrasse und Gartenzugang, was sich ideal für Gäste oder als separaten Wohnbereich mit eigenem Eingang, für Familienmitglieder oder gar zur Vermietung, eignet. Der Anbau von 1991 bietet zusätzlichen Platz und lässt Raum für die Verwirklichung von Träumen und Ideen. Insgesamt bietet diese Immobilie viel Potential für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und die Verwirklichung von Wohnträumen. Mit einer ruhigen und idyllischen Lage im Grünen sowie zahlreichen Annehmlichkeiten wie dem Außenpool und dem Wintergarten, lädt das Haus zum Entspannen und Wohlfühlen ein. Mit etwas Liebe zum Detail und handwerklichem Geschick können hier neue Akzente gesetzt und das Haus in ein gemütliches Zuhause verwandelt werden. 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: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Details of amenities

- Erbpacht-Grundstück
- Wintergarten
- Kamin
- 3 Badezimmer
- 6 Schlafzimmer
- Einliegerwohnung mit Küche, Terrasse und Gartenzugang
- Keller
- Außenpool
- direkte Waldrandlage
- Öl-Zentralheizung
- Doppelgarage

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

All about the location

Geografische Lage 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. Eine von vielen Busverbindungen in der Nähe befindet sich direkt vor dem Haus. Eine Grundschule, Ärzte, Bäcker, sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im nahen Umfeld. Durch 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.

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.6.2033. Endenergiebedarf beträgt 200.00 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003. 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.

Property ID: 24241020 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

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