

Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

# Familienhaus mit Charme in guter Lage

????????? ??????????: 24241004

RESERVIERT



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

???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ??????? ????: 721 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ??? ??????

???????? ??????????	24241004	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????	????????????????
?????????	6	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	3	????? ??????????????	2021
??????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1964	?????????????	ca. 95 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ???????	??????	??????, ??????, ?????, ???????????????? ???????

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?????????????? ????????????

???????????	?????????????	?????????????????	VERBRAUCH
???????????	???????????	???????????	
????? ????????????	????????? ????????	?????????	102.10 kWh/m²a
	???????	???????????????	
???????????????	18.03.2034	?????????????	D
???????????????????		?????????????????	
????????? ???		?????????????	
????? ????????????	???????	?????????????	
		????? ??????????????	1964
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????





???????? ?????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ?????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ?????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ?????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????





???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



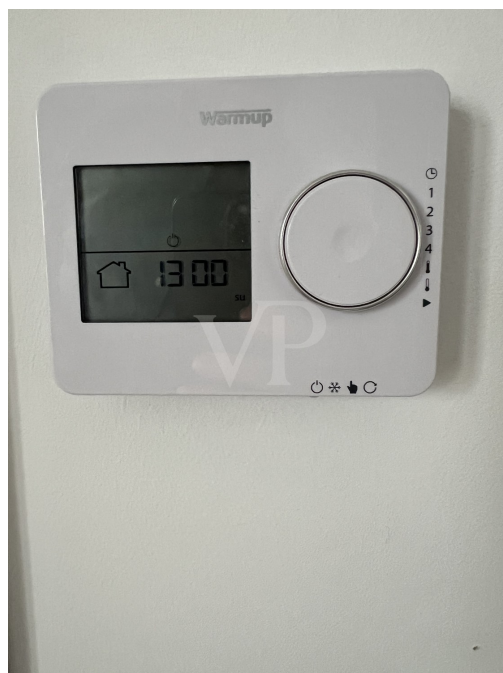
???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????





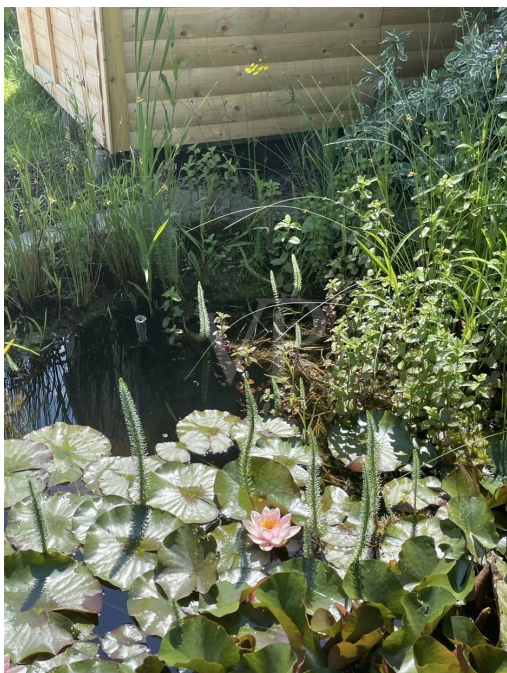
???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ?????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

??????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ??? ?????????????.



??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

??? ?????? ???????????

Familienhaus mit Charme in guter Lage Dieses schöne Einfamilienhaus aus dem Jahre 1964 sucht seinen neuen Eigentümer. Mit einer Wohnfläche von ca 180m<sup>2</sup> befindet sich dieses Haus auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 721m<sup>2</sup> in Hameln, im Ortsteil Afferde. Diese Immobilie wurde im Erdgeschoss und Dachgeschoss umfassend, liebevoll, renoviert und bietet nun mit 6 Zimmern, Raum für ein Paar oder eine Familie. Im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Whirlpool Badewanne und Dusche, sowie ein Wohn- und Essbereich, welcher durch eine schöne doppelflügelige Tür getrennt werden kann. Das Dachgeschoss wurde 2021 komplett saniert und ausgebaut, neue Dachgauben verschönern diese Ebene und bieten Großzügigkeit. Hier ist ein großes Schlafzimmer entstanden, ein Kinderzimmer, ein Büro und ein saniertes Badezimmer mit großer Dusche. Das Haus ist mit ca 100 m<sup>2</sup> unterkellert. Der Keller ist unrenoviert. Der Garten bietet einen kleinen Teich und einige Ecken, die man sich als Rückzugsort, Pflanzenaufzucht oder Spielecken für Kinder frei gestalten kann. An heißen Sommertagen lädt ein Pool zum Erfrischen und Spielen ein. Zu dem Haus gehört eine Garage. 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.

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

????????????????? ??? ??????????

- Außenrollos, teilweise Plissees
- Vaillant Gaszentralheizung von 2018
- Stromleitungen, Wasserleitungen renoviert 2021
- Hausfassade mit Isoklinker (hinterlegter Dämmung) von 2019
- Dachgeschossausbau mit Dachgauben, Aufsparrendämmung und Dampfsperre von ca.2021
- Ofenkamin
- Sauna im Keller
- Pool mit Filteranlage
- Teich
- Gartenhaus
- Garage
- Saniertes Bad EG von ca. 2017

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

??? ??? ??? ????????????

Afferde ist ein Vorort im Osten Hamelns und somit von Hameln aus in ein paar Minuten mit dem Auto zu erreichen. Afferde besitzt eine gute Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten nahe den Wohngebieten, eine Grundschule und Kindergärten, der Immobilie nahe gelegen. Fußläufig erreicht man einige Bushaltestellen und Sportvereine. Über die Bundesstraße 217 ist ein schneller Anschluss an das Großstadtleben in Hannover gegeben.

??????? ???????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.3.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 102.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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 der Immobilie, hat der Käufer die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

???????? ??????????: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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