

Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

# Geräumiges Einfamilienhaus am Ohrberg sucht nach Vollendung

????????? ??????????: 24241015



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

???? ??????: 370.000 EUR • ??????????: ca. 204,25 m<sup>2</sup> • ?????????: 6.5 • ?????? ????: 887 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ??? ??????

???????? ??????????	24241015
????????????	ca. 204,25 m <sup>2</sup>
?????? ????????	???????????????? ??????
?????????	6.5
?????????????? ??? ????????????	2
????????????	2
????? ??????????????	1960
?????? ??????????????	2 x ????????????? ?????? ??????????????, 1 x ????????

????? ????????	370.000 EUR
???????	????????????? ?????????????????
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	2022
????????? ????????????????	?????????
???????????????????????? ???????	ca. 33 m <sup>2</sup>
?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????, ??????????

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ???????????	BEDARF
????? ????????????	????????? ??????? ???????	????????? ??????? ?????????????	193.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.01.2025	????????????? ????????????? ?????????????	F
????? ????????????	???????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1960

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



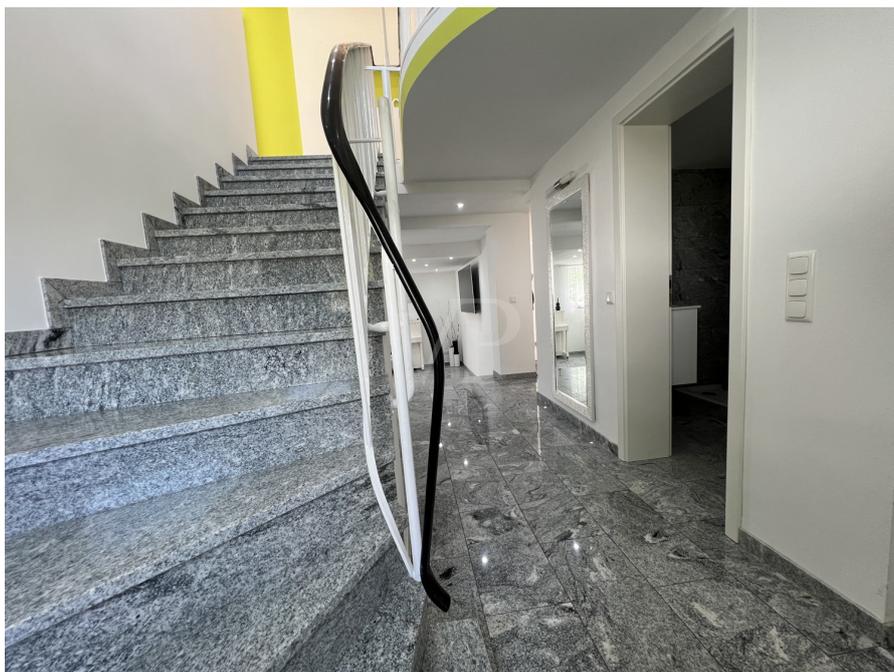
???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



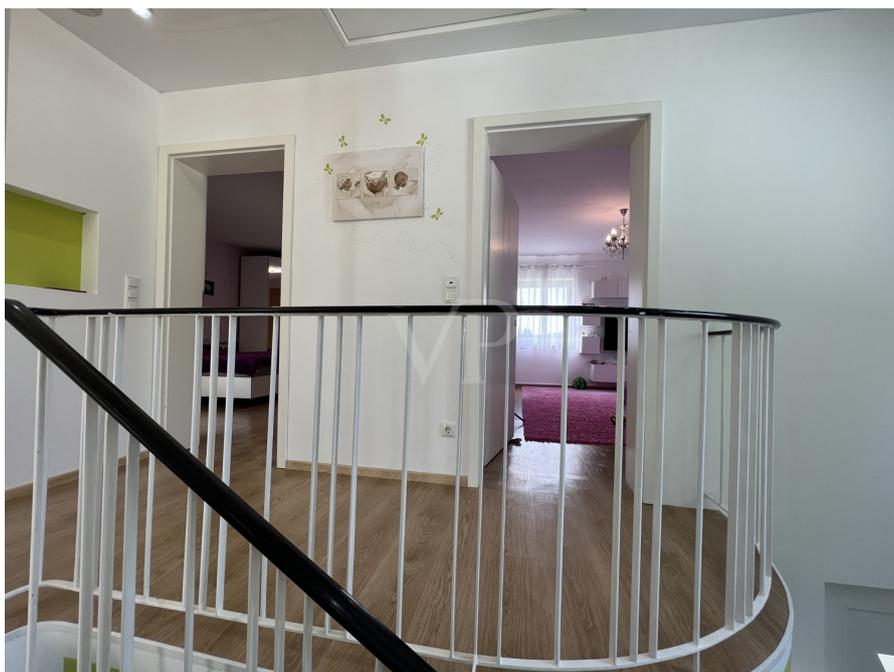
???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



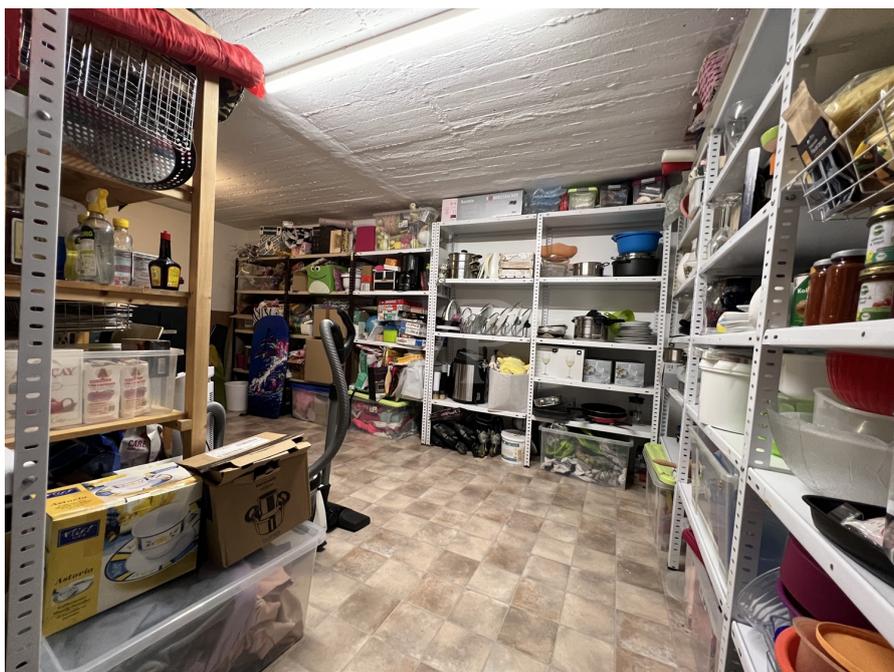
???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ?????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

?? ?????????



???????? ?????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

???????



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

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

Geräumiges Einfamilienhaus am Ohrberg sucht nach Vollendung Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen und schönen Lage am Ohrbergpark, der zu Spaziergängen zu jeder Jahreszeit einlädt. Mit einer Wohnfläche von ca. 197 m<sup>2</sup> und einem (Erbpacht-) Grundstück von ca. 887 m<sup>2</sup> bietet das Einfamilienhaus viel Platz und viele Möglichkeiten. Das Haus verfügt über 6,5 Zimmer und 2 Badezimmer, die renoviert wurden und Raum für individuelle Gestaltungsideen bieten. Die Hausfassade ist zu 25% teilrenoviert/energetisch saniert, mit einer ca. zehn Zentimeter dicken Dämmung, inklusive weißer Emsländer Quarzverblender Riemchenverkleidung. Dies sollte und müsste vom Käufer vollendet werden. Danach erstrahlt das Haus in sanierter, moderner Optik, bei grundsolider Substanz. Das Haus wurde im Jahr 1960 erbaut und zuletzt im Jahr 2022 modernisiert, um den heutigen Standards gerecht zu werden. Die Immobilie ist mit einer Gaszentralheizung ausgestattet und verfügt über eine große Terrasse, die zum Entspannen und Genießen einlädt. Der Garten ist pflegeleicht gestaltet und bietet Platz für gemütliche Stunden im Freien. Zu den Annehmlichkeiten des Hauses zählen ein Kamin, eine Garage und ausreichend Stellmöglichkeiten aufgrund der großen Einfahrt. Ein Anbau ist vorhanden, der noch fertiggestellt werden muss und zusätzlichen Raum für kreative Ideen bietet. Die Lage am Ohrberg ist nicht nur idyllisch, sondern bietet auch eine schnelle Anbindung an Hameln sowie Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe. Insgesamt präsentiert sich die Immobilie als ein modernisiertes Einfamilienhaus mit vielen Räumen und Gestaltungsmöglichkeiten, die der Fantasie der zukünftigen Eigentümer keine Grenzen setzen. Die Ausstattung und die Lage des Hauses machen es zu einem attraktiven Angebot für Käufer, die nach einem geräumigen Zuhause suchen. 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.

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

- 1981 Fertiggarage aufgestellt
- 1981 Anbau
- 1995 neue Dacheindeckung
- 2015 Erneuerung Bad
- 2016 neue Gasbrennwertheizung
- 2020 Erneuerung Gäste-Bad
- 2022 30% neue Kunststoffester
- 2022 25% energetische Modernisierung der Außenwände
- 2023 Anbau im Rohbau
- 2 Bäder
- große Terrasse
- Kamin

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

Der Ohrbergpark nahe Hameln ist eine große Parkanlage im Stile eines englischen Landschaftsgartens auf dem Ohrberg. Durch diese schön angelegte Parkanlage ist hier ein ruhiges Wohnen möglich. Dennoch bietet diese Lage eine sehr gute Busverbindung und Anbindung zur Stadt Hameln und eine nahegelegene Infrastruktur. Die Radwege entlang der Weser sind ein beliebtes Freizeitziel für alle Altersklassen.

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 25.1.2025. Endenergiebedarf beträgt 193.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

???????? ??????????: 24241015 - 31789 Hameln / Klein Berkel – Klein Berkel

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

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

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)