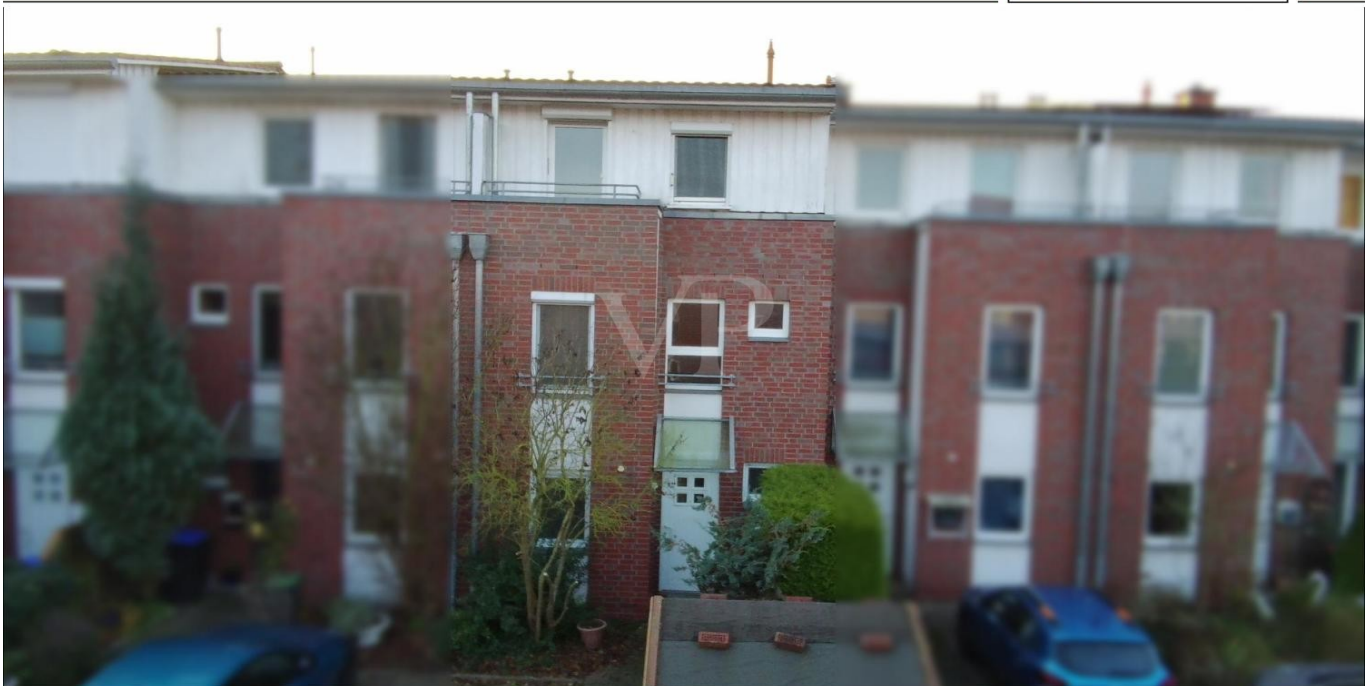


Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## Solides, modernes Reihnenmittelhaus mit kleinem, abgeschiedenem Garten

????????? ??????????: 24241024



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

???? ??????: 220.000 EUR • ??????????: ca. 124,26 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ?????? ????: 132 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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

???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ??? ??????

???????? ??????????	24241024
????????????	ca. 124,26 m <sup>2</sup>
????? ??????	?????????????? ??????
?????????	5
?????????????? ???	2
????????????	
????????????	1
????? ??????????????	1999
?????? ??????????????	1 x ????????????? ?????? ??????????????

????? ????????	220.000 EUR
?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ????????????????	1999
?????????	?????????
?????????????????	
?????????????????????????	ca. 4 m <sup>2</sup>
???????	?????????, WC ?????????????, ??????, ?????????

???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	BEDARF
?????????????		???????????????	
????? ????????????	???????	????????? ????????	78.26 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????????	21.12.2034	???????????????	
???????????????????		???????????????	C
????????? ???		???????????????????	
????? ????????????	???????	???????????????	
		????? ????????????????	1999
		?????????? ?? ??	
		???????????????	
		???????????????????	

???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????





???????? ?????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????





???????? ??: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



??????? ???????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????





???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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

Zum Verkauf steht ein Reihenmittelhaus, Baujahr 1999, mit einer Wohnfläche von ca. 124,26 m<sup>2</sup> auf einem Grundstück von ca. 132 m<sup>2</sup>. Die Immobilie befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand und bietet den neuen Eigentümern die Möglichkeit, sich kreativ zu entfalten. Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, wovon zwei Schlafzimmer ausreichend Platz für eine Familie oder ein Paar mit individuellen Bedürfnissen bieten. Die Raumaufteilung ist funktional durchdacht und ermöglicht eine flexible Nutzung der einzelnen Bereiche. Im Erdgeschoss empfängt Sie ein gefliester Eingangsbereich. Von hier aus gelangt man in die Küche, das Gäste-WC und einen praktischen Abstellraum. Die massive, geflieste Treppe führt ins Obergeschoss und verbindet die verschiedenen Ebenen des Hauses harmonisch miteinander. Neben dem gefliesten Flur und dem mit funktionalen Sanitärobjecten ausgestatteten Bad befinden sich im ersten Obergeschoss zwei mit Teppichboden ausgelegte Schlafzimmer, die für viel Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre sorgen. Die Treppe ins Obergeschoss ist eine Kombination aus Metall und Holz. Die Stufen aus Buchenholz und die stabile Metallkonstruktion vermitteln einen modernen Charakter. Im zweiten Obergeschoss befindet sich eine offene Galerie, die vielseitig genutzt werden kann, zum Beispiel als Arbeits- oder Lesecke. Ein weiteres Schlafzimmer, ebenfalls mit Teppichboden ausgelegt, bietet zusätzlichen Wohnraum. Auf dieser Ebene befindet sich auch der Heizungsraum, der mit einer effizienten Gasbrennwerttherme und einem Warmwasserspeicher ausgestattet ist. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine Terrasse sowie zwei Balkone/Loggien, die sowohl im Erd- als auch in den Obergeschossen zusätzlichen Freiraum für Erholung und gemütliche Stunden im Freien bieten. Besonders interessant ist die zentrale Lage des Hauses, die Anbindung an die Geschäfte des täglichen Bedarfs und die Nähe zur Innenstadt.

???????? ??????????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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

- leerstehend, sofort bezugsfähig
- modernisierungsbedürftig
- EG: mit Fliesen in Flur, Küche, Gäste-WC, Abstellkammer
- Massivtreppe mit Fliesenbelag von EG ins 1.OG
- 1.OG: Fliesen in Flur und Badezimmer, Teppichböden in den beiden Schlafräumen
- Treppe vom 1.OG ins 2.OG ist eine Kombinationstreppe aus Metall und Holz, das Gerüst besteht aus Metall und die Stufen sind aus Buchenholz gefertigt und Metall-Absturzsicherung
- offener Galeriebereich im 2.OG und ein Schlafzimmer mit Teppichboden
- Heizungsraum mit Gas-Brennwerttherme Buderus Linea, zusätzlich Warmwasserspeicher 120 l

???????? ??????????: 24241024 - 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.

??????? ???????: 24241024 - 31789 Hameln - Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.12.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 78.26 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

???????? ??????????: 24241024 - 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)