

Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

# Familienhaus mit Charme in guter Lage

**CODICE OGGETTO: 24241004**

RESERVIERT



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

PREZZO D'ACQUISTO: 420.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 180 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 721 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24241004
Superficie netta	ca. 180 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1964
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	420.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2021
Stato dell'immobile	completamente ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 95 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas naturale leggero	Consumo finale di energia	102.10 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	18.03.2034	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1964

CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



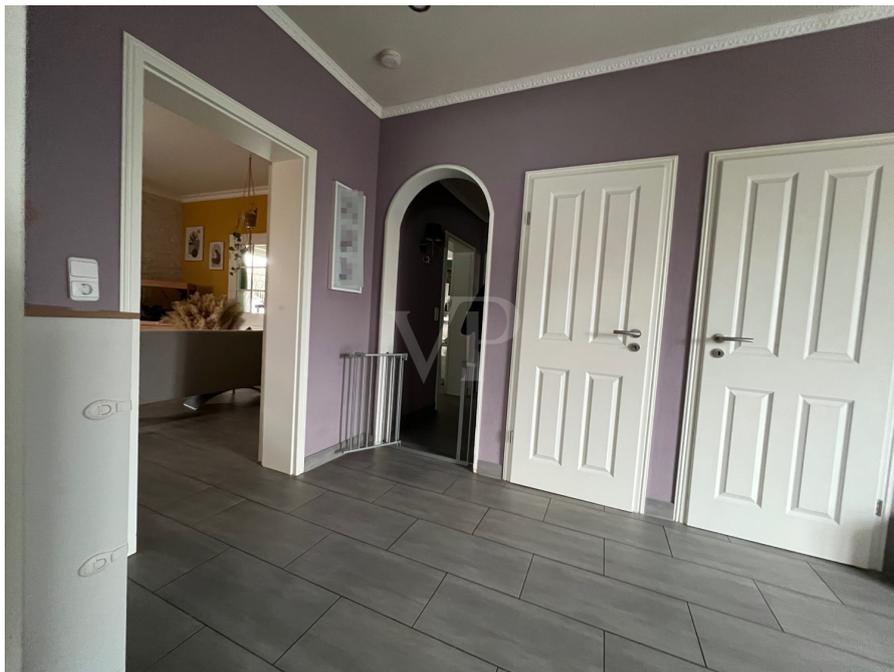
CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln**

## Una prima impressione

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.

**CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 24241004 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln  
E-Mail: [hameln@von-poll.com](mailto:hameln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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