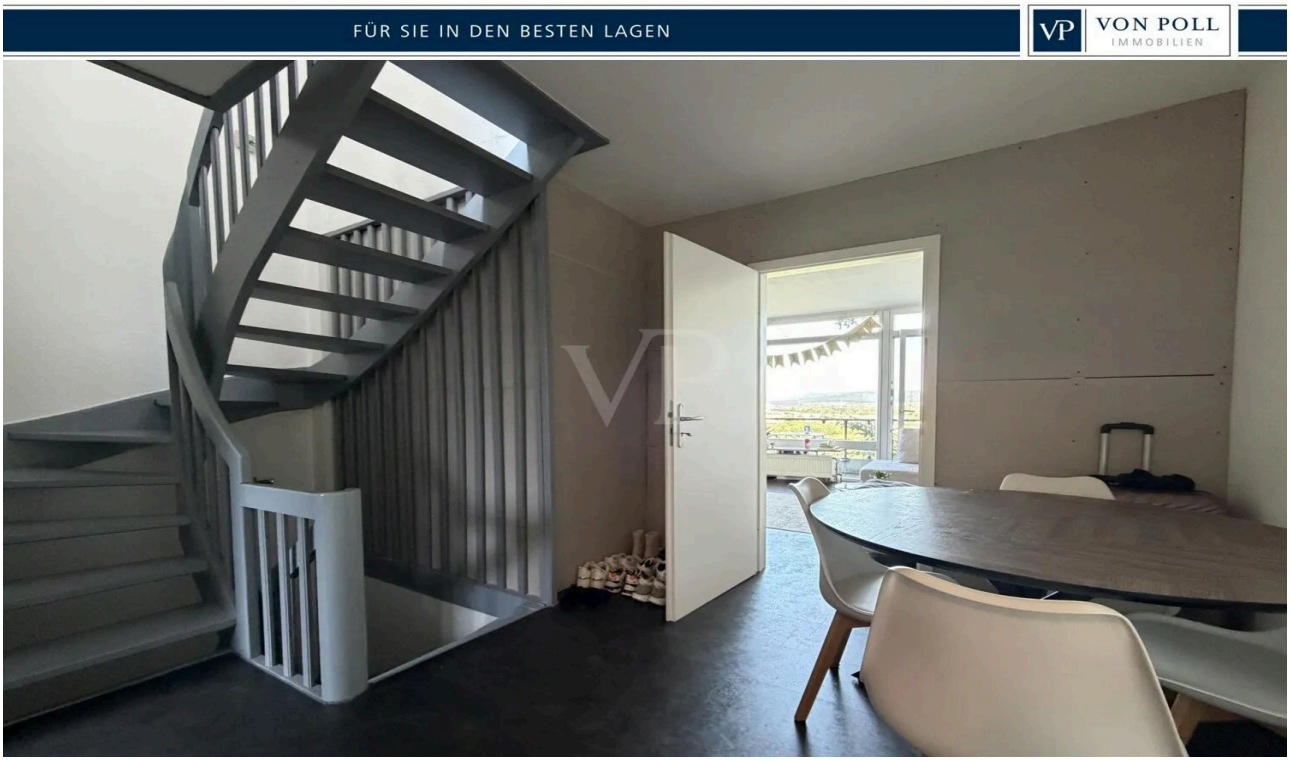
Hameln – Klütviertel

Vivere con vista sul Weser

Codice oggetto: 26241002



PREZZO D'ACQUISTO: 270.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 116.35 m^2 • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 364 m^2

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

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

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26241002
Superficie netta	ca. 116.35 m²
Vani	4
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1978
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	270.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2022
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 12 m²
Caratteristiche	Terrazza, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

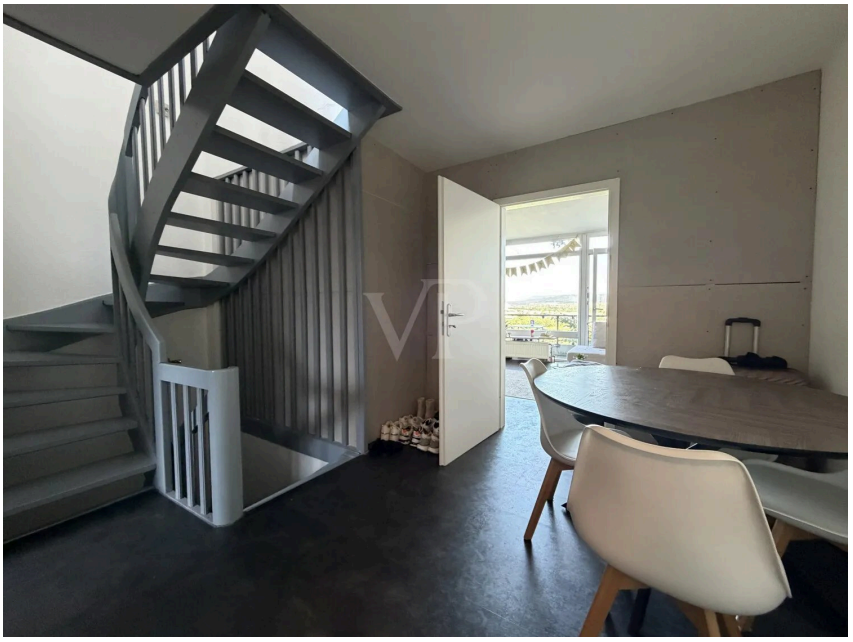
Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas naturale pesante
Certificazione energetica valido fino a	19.03.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	136.9 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1998

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

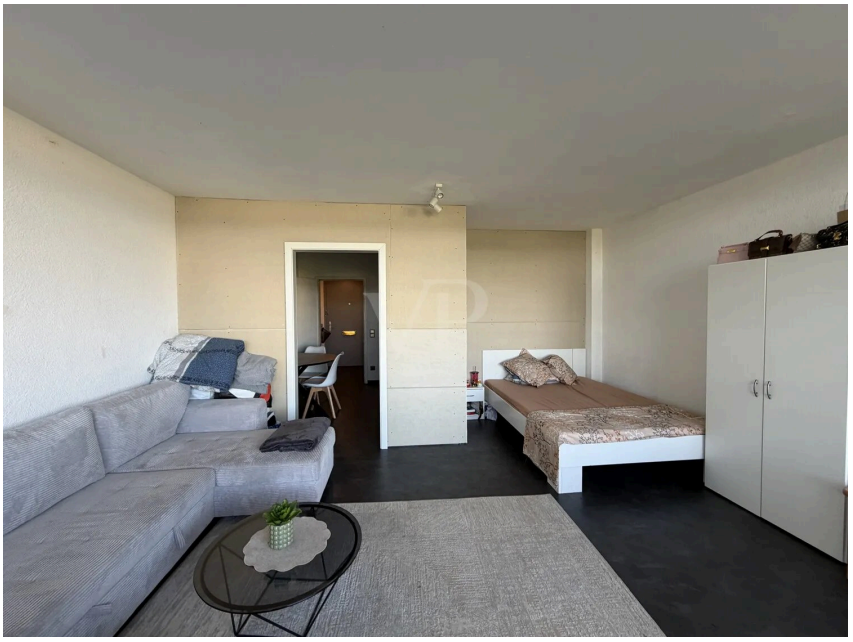
La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà

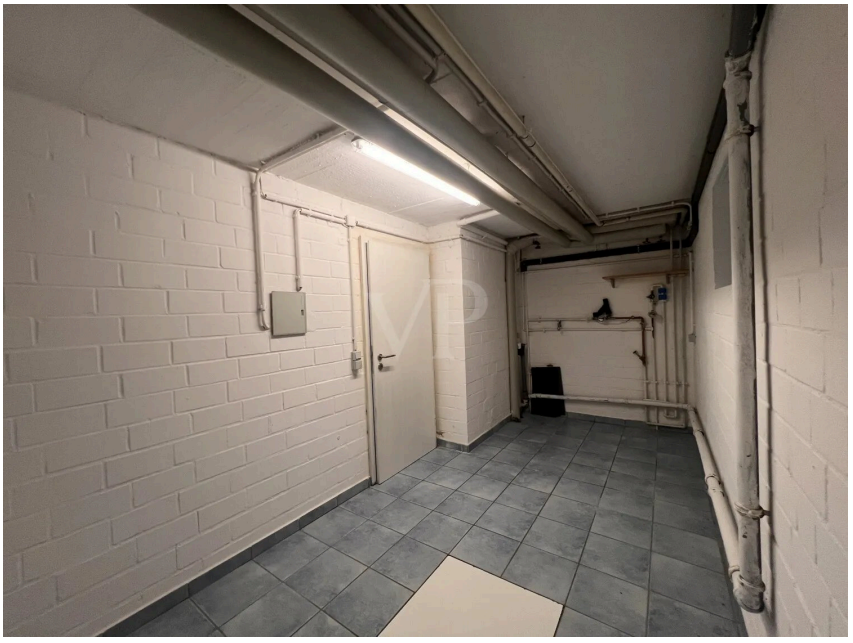




Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà





Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

La proprietà



Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Una prima impressione

Willkommen zu diesem ansprechenden Reihenhaus mit zeitgemäß modernisiertem Charakter in gefragter Wohnlage. Das im Jahr 1978 fertiggestellte Objekt präsentiert eine gelungene Verbindung aus Komfort, Funktionalität und Wohnqualität – ideal für Paare und Familien, die Wert auf eine gepflegte Immobilie mit guter Raumaufteilung legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116,35 m² bietet dieses Reihenhaus ausreichend Platz. Das 364 m² große Grundstück ist gut genutzt und erschließt sowohl entspannte Stunden im Freien als auch eine angenehme Privatsphäre. Die Immobilie ist Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft, was Ihnen zahlreiche Vorteile hinsichtlich gemeinschaftlicher Instandhaltung und Verwaltung sichert.

Das Herzstück des Erdgeschosses bildet das großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum kleinen Balkon. Die Dreifachverglasung der Fenster im Erdgeschoss sorgt hier für ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Der im Jahr 2022 neu verlegte Vinylboden schafft in Verbindung mit der hochwertigen Fensterlösung eine schöne Wohnatmosphäre. Ebenfalls im Erdgeschoss befindet sich die Küche, ausgestattet mit einem Holzfenster.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassenbereiche: Während die vordere Terrasse im Obergeschoss ideal für Ihren Morgenkaffee geeignet ist, lädt die teils überdachte Terrasse im Untergeschoss auf der Rückseite dazu ein, den Blick auf die Weser zu genießen und entspannte Abende zu verbringen.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein weiteres Zimmer, welches sich hervorragend als Schlafzimmer eignet. Ein modernes Badezimmer, das 2022 umfassend renoviert wurde, hebt sich durch eine freistehende Badewanne ab. Im kompletten Obergeschoss sind neue Deckenspots sowie sichtbare Balken, die dem Raum einen ansprechenden Akzent verleihen. Neue Bodenbeläge unterstreichen das gepflegte Gesamtbild und sorgen für ein angenehmes Wohngefühl.

Das Untergeschoss rundet das Raumangebot ab und bietet zwei zusätzliche Schlafzimmer mit direkten Zugängen zur Terrasse und einen separaten Kellerraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner. Für Gäste oder schnelle Handgriffe im Alltag steht im Untergeschoss ein separates Gäste-Bad zur Verfügung. Das zweite Badezimmer sorgt für Flexibilität im Familienalltag.

Die Immobilie wurde gepflegt und zuletzt im Jahr 2022 umfassend modernisiert. Die Beheizung mit durch Gas erfolgt über eine praktische Zentralheizung, die eine gleichmäßige Wärmeverteilung gewährleistet.

Abschließend überzeugt das Reihenhaus durch zeitgemäßen Komfort, gute Anbindung und eine Ausstattung, die den Ansprüchen moderner Wohnkultur gerecht wird.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten 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: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Dettagli dei servizi

- Holzfenster in der Küche und Badezimmer
- Einbauküche ohne Geschirrspüler
- Dreifachverglasung im Wohnzimmer
- Reihenhaus (Wohnung im Langbau) in einer Wohnungseigentümergemeinschaft
- neuer Vinylboden im Wohnzimmer und in den Schlafbereichen
- schöne Terrasse nach vorne und teils überdachte Terrasse mit Aussicht ins Grüne
- kleiner Balkon im Erdgeschoss mit Blick auf die Weser
- neue Deckenspots und Balken im Obergeschoss
- 2022 im Obergeschoss neues Badezimmer mit einer Badewanne
- Möbel sind käuflich zu erwerben
- im Untergeschoss zwei Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse
- separates Gäste-Bad im Untergeschoss
- 2020 neues Dach
- Hausgeld auf Anfrage

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Tutto sulla posizione

Hameln ist eine charmante Mittelstadt mit einer soliden Bevölkerungsentwicklung und einer lebendigen, gewachsenen Gemeinschaft. Die Stadt überzeugt durch eine gute Infrastruktur, ein vielfältiges Bildungs- und Gesundheitsangebot sowie eine sichere, familienfreundliche Atmosphäre. Durch die Nähe zu Hannover und anderen regionalen Zentren bietet Hameln eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit städtischer Angebote. Dank moderater Immobilienpreise und fortlaufender Modernisierungen bleibt Hameln sowohl für Familien als auch für Kapitalanleger attraktiv.

Das Klütviertel zählt zu den beliebten Wohnlagen Hamelns. Das Viertel zeichnet sich durch eine ruhige und gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Straßen und eine gute Anbindung an das Stadtzentrum aus. Familien, Paare und Berufstätige schätzen hier das angenehme Wohnumfeld mit kurzen Wegen zu Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangeboten.
In fußläufiger Umgebung befinden sich verschiedene Bildungseinrichtungen – von der Grundschule bis zur Hochschule Weserbergland – die in etwa 8 bis 15 Minuten erreichbar sind. Auch mehrere Bushaltestellen liegen nur wenige Minuten entfernt und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen. Arztpraxen und Apotheken, wie die Klütpraxis und die Brücken-Apotheke, sind ebenfalls in rund 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar.
Zahlreiche Grünflächen, Spielplätze und Sportangebote bieten im direkten Umfeld Erholung und Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Cafés und Restaurants in der Nähe laden zudem zum gemütlichen Verweilen ein.

Es vereint ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Nahversorgung und kurzen Wegen – ein Wohnumfeld, das besonders Familien und Menschen, die Wert auf Lebensqualität und eine stabile Nachbarschaft legen, anspricht.

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 136.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas schwer.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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.

Codice oggetto: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Partner di contatto

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

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com