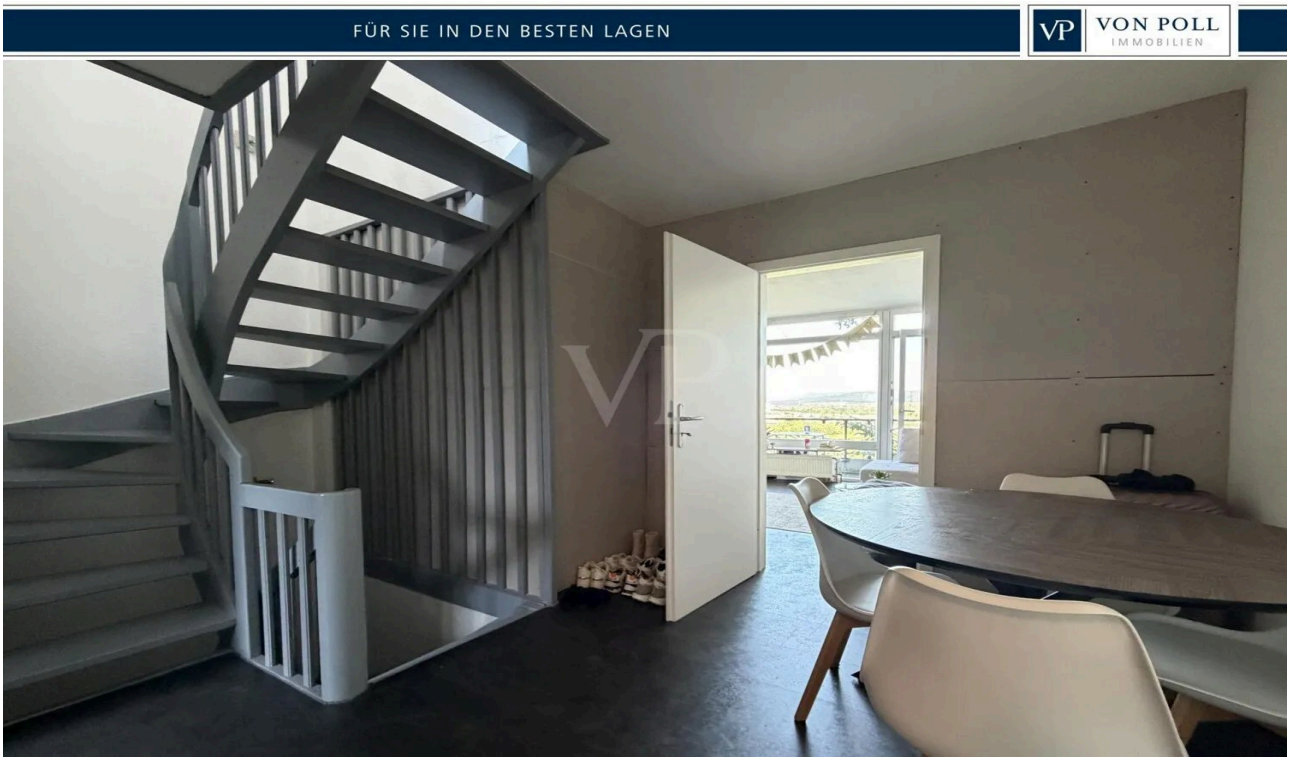
Hameln – Klütviertel

Wohnen mit Blick auf die Weser am Felsenkellerweg

Objektnummer: 26241002



KAUFPREIS: 270.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 116.35 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 364 m²

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Auf einen Blick

Objektnummer	26241002
Wohnfläche	ca. 116.35 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	1978
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	270.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 12 m²
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

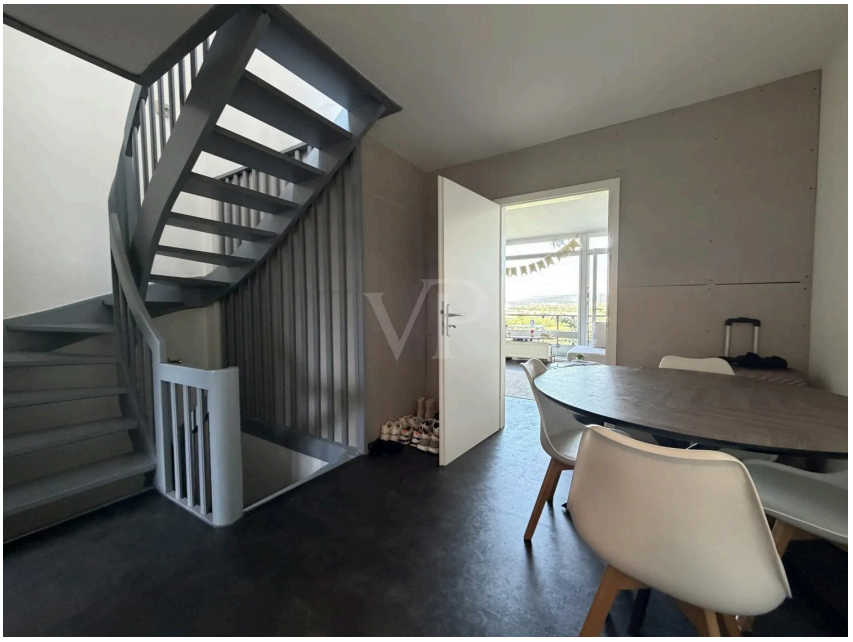
Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer	Endenergie-verbrauch	136.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.03.2034	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

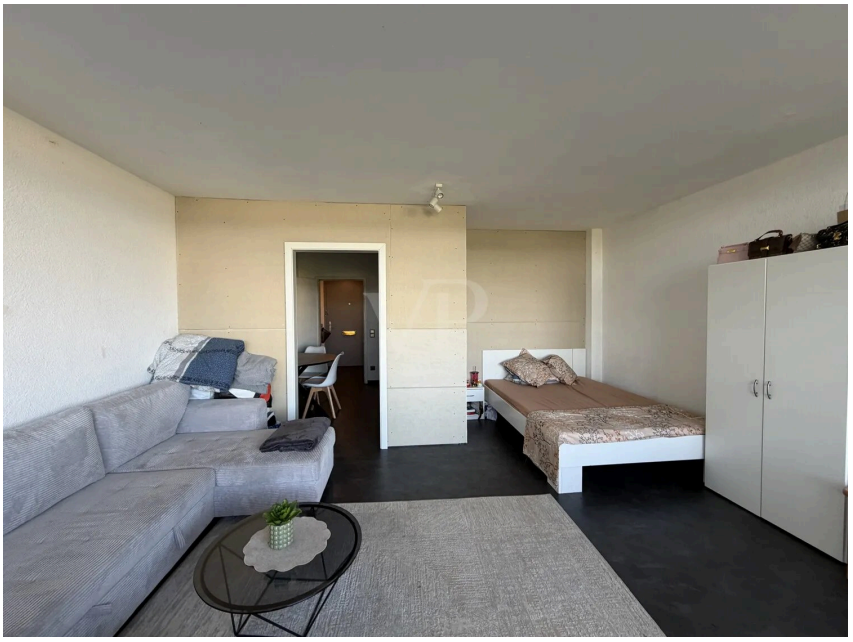
Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie

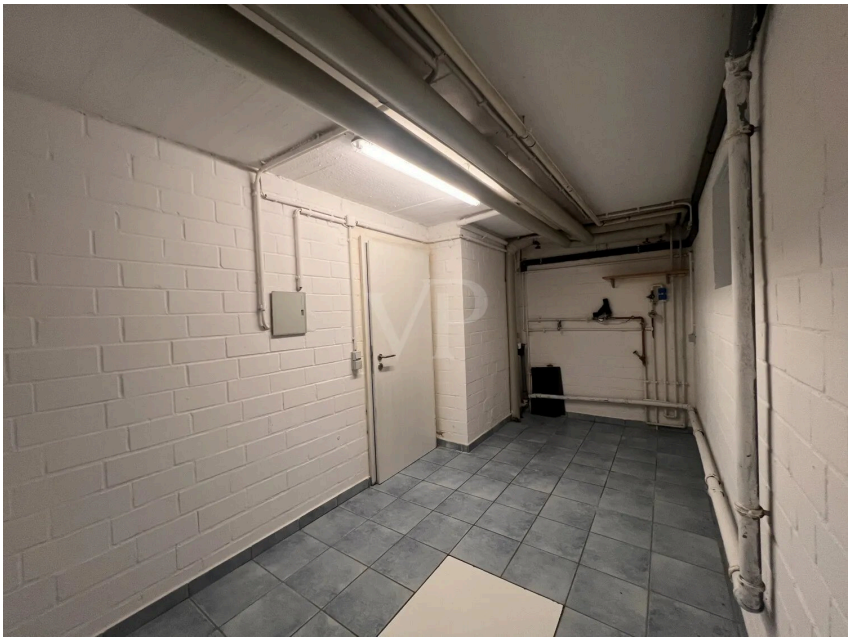




Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Die Immobilie



Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Ein erster Eindruck

Willkommen zu dieser ansprechenden Wohnung mit modernisiertem Reihenhaus 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 Immobilie mit guter Raumaufteilung legen.

Mit einer Wohnfläche von ca. 116,35 m² bietet diese Wohnung über 3 Ebenen 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 ehemals großzügige Wohnzimmer mit Zugang zum kleinen Balkon. Der Raum wurde aktuell durch eine leichte Trennwand in zwei separate Bereiche unterteilt und bietet dadurch eine flexible Nutzung, beispielsweise als zusätzliches Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer. Der Eigentümer würde die Trennwand wieder entfernen, sodass der ursprüngliche, großzügige helle Wohnbereich entsteht. Die Dreifachverglasung der Fenster im Erdgeschoss sorgt für eine ausgezeichnete Wärme- und Schalldämmung. Der im Jahr 2022 neu verlegte Vinylboden schafft eine angenehme 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 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.

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Ausstattung und Details

- 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

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26241002 - 31787 Hameln – Klütviertel

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com