Hameln – Klein Berkel

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung am Ohrberg auf Erbpachtgrundstück – Ihr Projekt mit großem Potenzial

Objektnummer: 26241019



KAUFPREIS: 230.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 167.99 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 1034 m²

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

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

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26241019
Wohnfläche	ca. 167.99 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Baujahr	1971
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	230.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	1994
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 66 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	24.11.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	345.5 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie

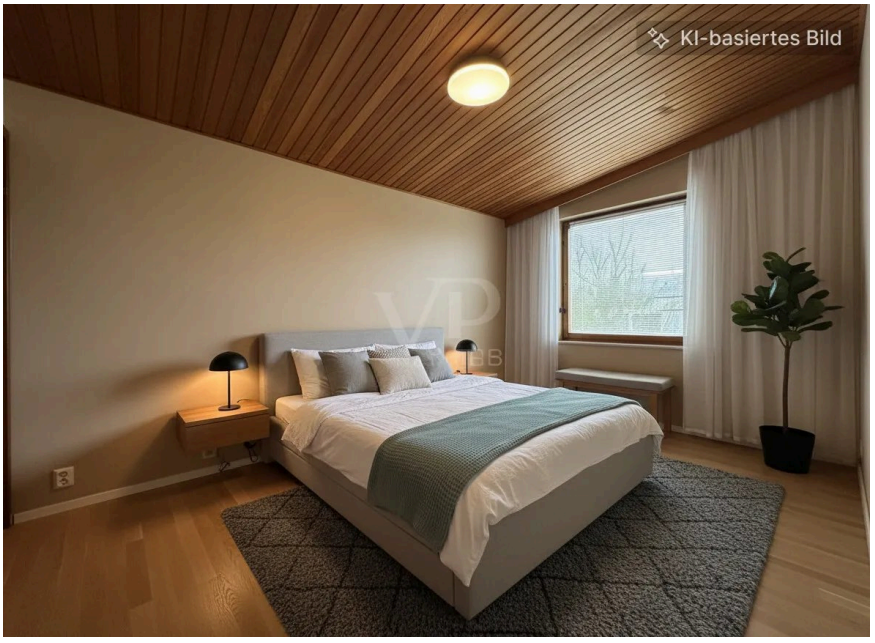




Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

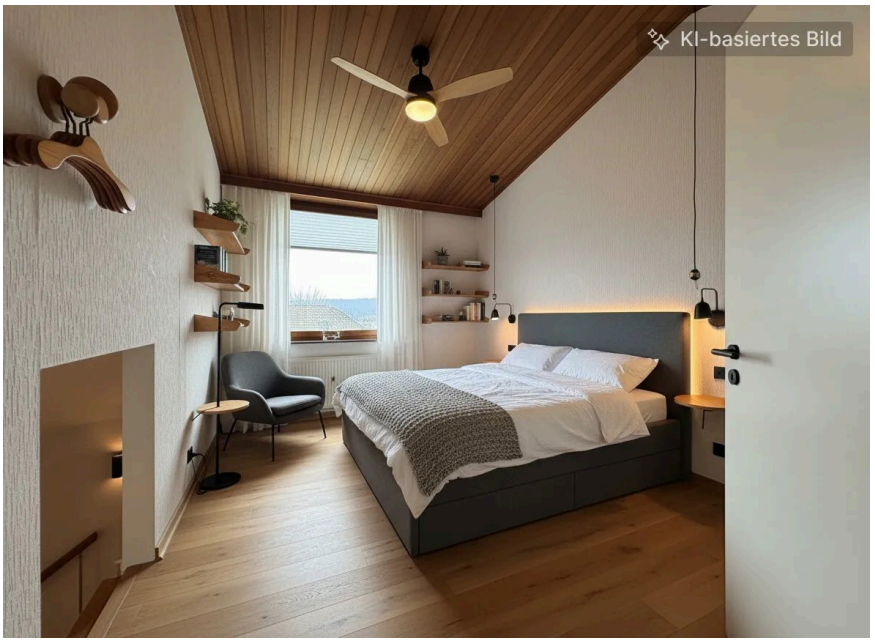
Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie

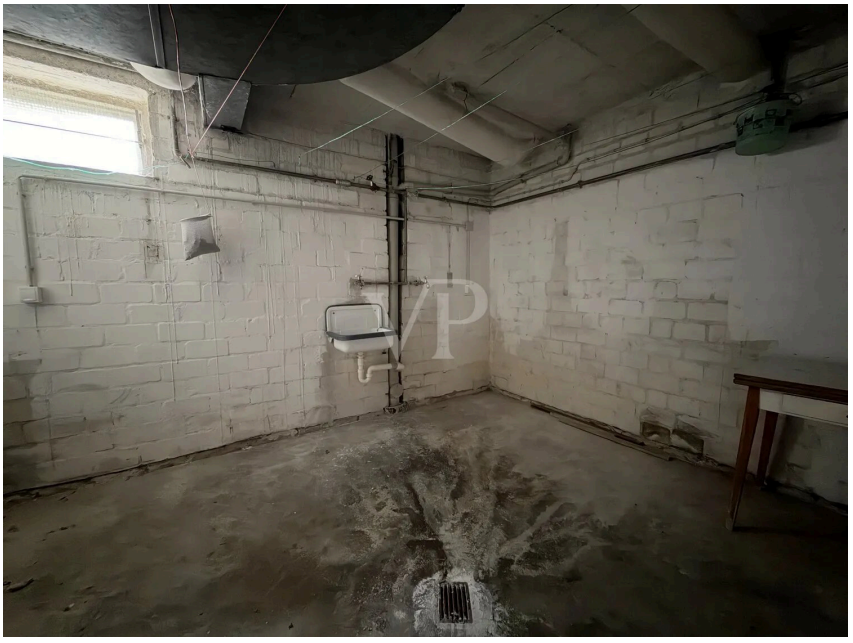




Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie

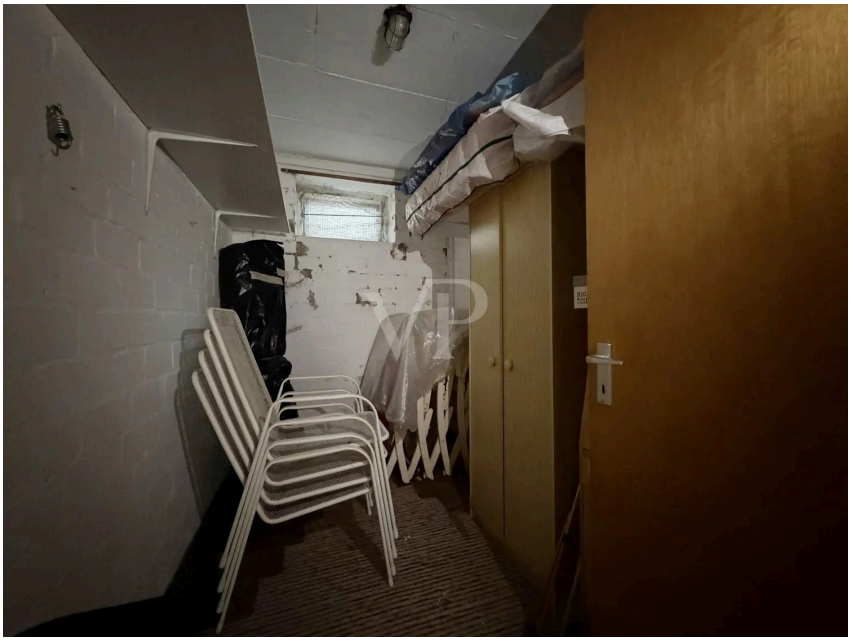




Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

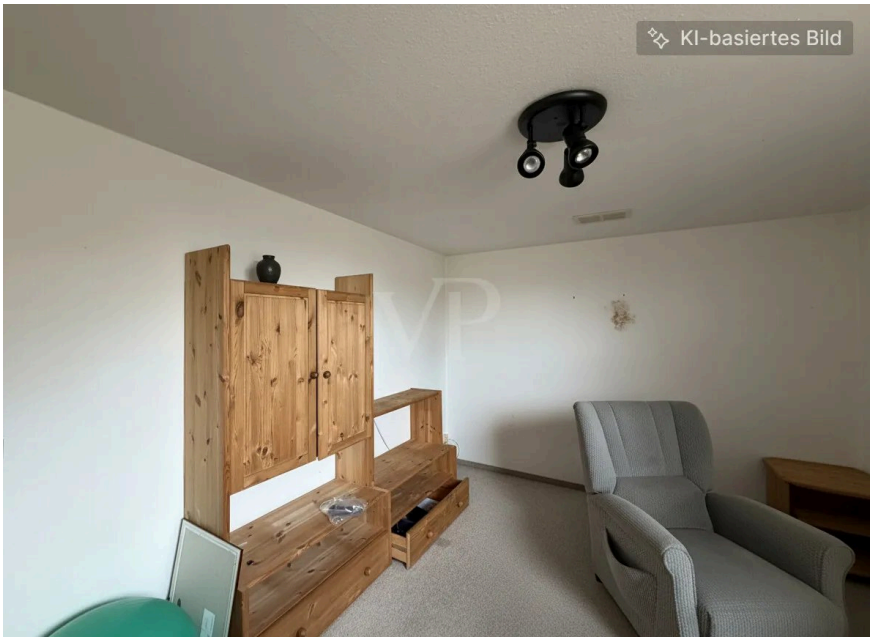
Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie

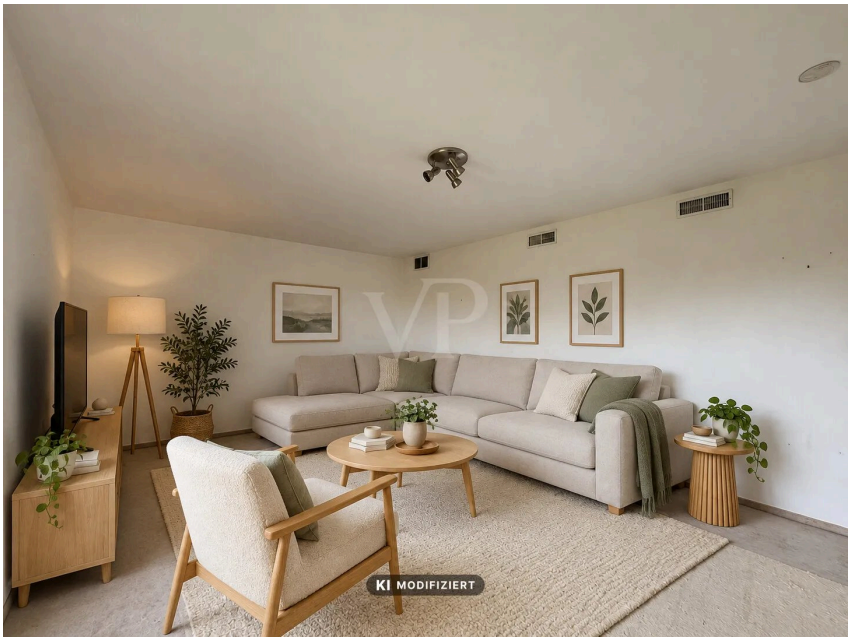




Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie

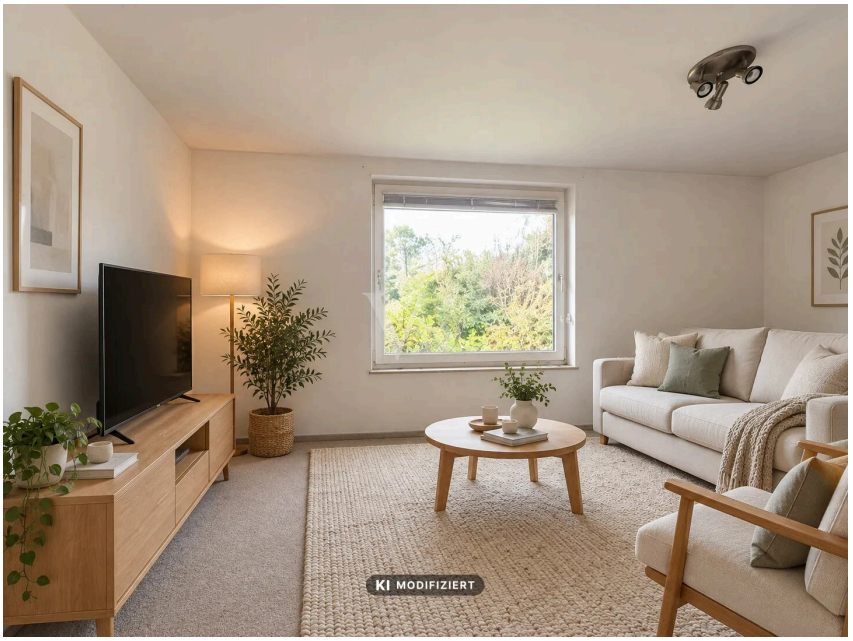




Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

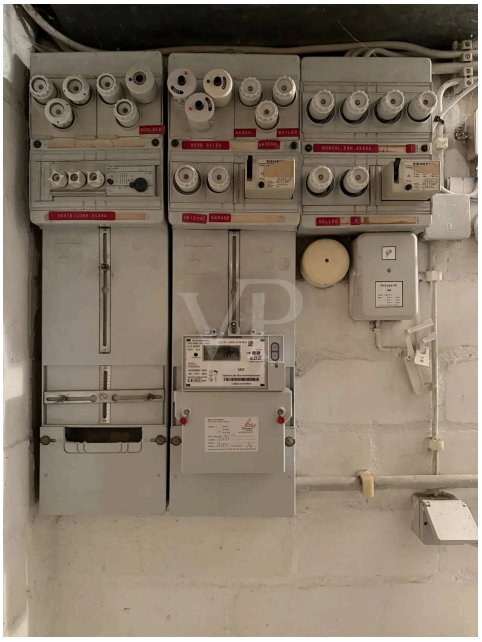
Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

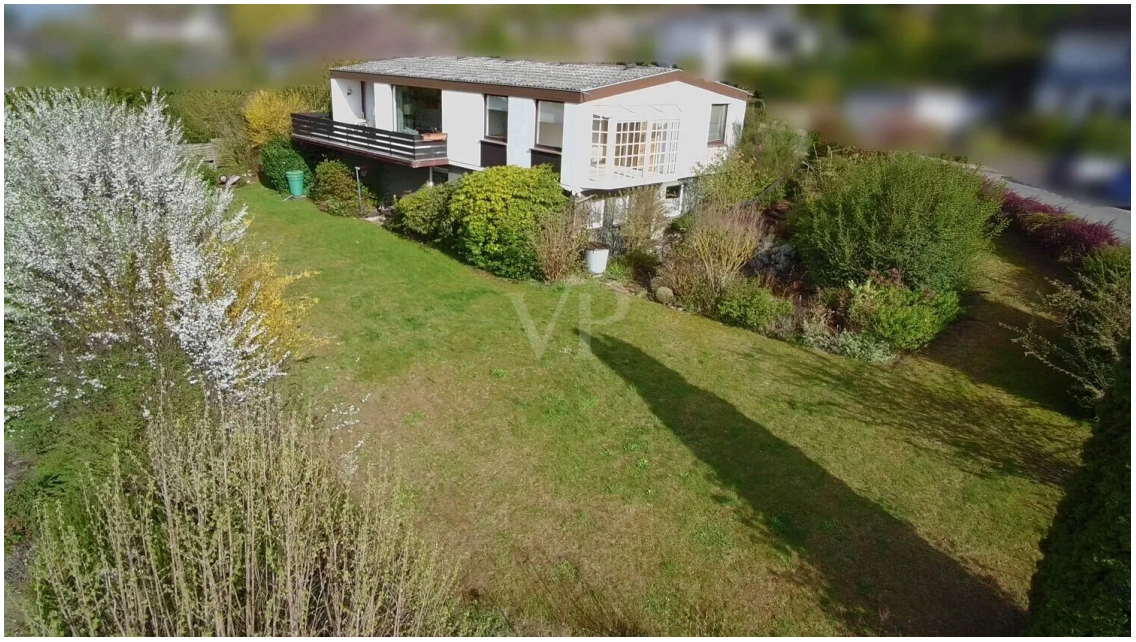
Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Ein erster Eindruck

Dieses Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung bietet mit einer Wohnfläche von ca. 167,99 m² großzügigen Raum für unterschiedliche Lebensentwürfe. Das Anwesen erstreckt sich auf einem etwa 1.034 m² großen Erbbaurechtsgrundstück, das vielfältige Möglichkeiten für individuelle Gestaltungsideen im Außenbereich eröffnet. Wer Wert auf ein freistehendes Haus legt und zugleich eine gute Wohnlage mit schöner Aussicht schätzt, findet hier eine interessante Immobilie mit Entwicklungspotenzial.

Das Objekt befindet sich derzeit in einem sanierungsbedürftigem Zustand. Dies schafft eine ideale Voraussetzung für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen verwirklichen möchten. Die Ausstattung bietet eine solide Basis, um nach eigenen Wünschen angepasst zu werden. Hier eröffnet sich die Möglichkeit, Funktionalität und Individualität zu verbinden.

Mit insgesamt sechs Zimmern bietet das Haus vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Familienwohnsitz, Mehrgenerationenhaus oder auch für Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.
Hier ist Leben auf einer Ebene möglich, da die Wohnebene ein großzügiges Wohn-und Esszimmer, eine Küche, ein Gäste WC, ein Bad und 3 Schlafzimmer bietet. In der unteren Ebene befinden sich Nutzflächenräume und eine Einliegerwohnung mit Terrassenanbindung.
Die Immobilie wird durch eine ölbetriebene Luftheizung betrieben, die eine gleichmäßige Versorgung aller Räume mit Wärme gewährleistet. Gleichzeitig besteht die Option, im Rahmen von Renovierungen weitere energetische Maßnahmen zu planen und damit den Wohnkomfort und die Wirtschaftlichkeit des Hauses nachhaltig zu steigern.
Die großzügige Grundstücksfläche schafft vielfältige Möglichkeiten für die Nutzung im Freien – sei es für Gartenprojekte, Spielbereiche oder Sitzgelegenheiten.

Durch die Lage dieses Hauses werden sowohl alltägliche Erledigungen als auch Freizeitaktivitäten erleichtert. Die Umgebung bietet sowohl ruhige Rückzugsmöglichkeiten als auch Anbindung an örtliche Infrastruktur.

Insgesamt richtet sich dieses Angebot an Interessenten, die Potenzial erkennen und ihre eigenen Wohnträume realisieren möchten. Die Immobilie eignet sich sowohl für Familien als auch für Paare oder Einzelpersonen, die Raum für persönliche Entwicklung und Entfaltung suchen. Durch die bereits vorhandene durchdachte Grundstruktur profitieren Sie von direkten Nutzungsmöglichkeiten, können das Objekt aber zugleich Ihren individuellen Bedürfnissen anpassen.

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: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Ausstattung und Details

- Fensterflächenanbau 1989 mit ca. 2,52 m²
- Ölzentralheizung, BRÖTJE, Baujahr 1994 mit Verteilung über Warmlufterzeuger
- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Maitron, elektrostatische Wasserbereitung
- Holzfenster mit Doppelverglasung, Sprossenfenster bei Fenstererweiterung im Kinderzimmer II
- Tageslichtbadezimmer
- Küche ausgestattet mit Vinyl aus dem Baujahr
- Erbbaurecht: monatliche Erbpacht 101,68 €, Restlaufzeit 42 Jahre, 1220,16 € im Jahr, zahlbar im März und September je 610,08€
- Garage mit elektrischem Tor

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Alles zum Standort

Hameln besticht als lebenswerte Stadt mit einer stabilen, familienorientierten Infrastruktur und einem ausgewogenen demografischen Profil, das besonders auf eine erwerbsfähige und ältere Bevölkerung setzt. Die Stadt überzeugt durch ihre solide Anbindung an regionale Verkehrswege, darunter Autobahnen und Bahnlinien, sowie durch ein vielfältiges Angebot an Gesundheits- und Bildungseinrichtungen. Dieses ausgewogene Umfeld schafft eine sichere und zukunftsorientierte Basis für Familien, die Wert auf eine harmonische Lebensqualität und nachhaltige Entwicklung legen.

Der Stadtteil Klein Berkel präsentiert sich als besonders familienfreundliche und ruhige Wohnlage, geprägt von einer stabil wachsenden Bevölkerung und einem hohen Anteil an Familien. Die Nachbarschaft zeichnet sich durch eine angenehme, ländlich-urbane Atmosphäre aus, die Sicherheit und Geborgenheit vermittelt. Die gute Anbindung an städtische Bildungseinrichtungen und regionale Verkehrswege unterstreicht die Attraktivität dieses Viertels für Familien, die langfristig in einem beständigen und harmonischen Umfeld leben möchten.

In unmittelbarer Nähe finden Familien eine Vielzahl an erstklassigen Einrichtungen, die den Alltag bereichern und das Wohlbefinden fördern. Für die Bildung stehen verlässliche Grundschulen und Kindergärten bereits ab etwa sieben Minuten Fußweg zur Verfügung, ergänzt durch weiterführende Schulen und ein Bildungszentrum für Pflegeberufe, die in rund einer halben Stunde zu erreichen sind. Die gesundheitliche Versorgung ist durch Apotheken und Fachärzte in fußläufiger Entfernung von etwa zehn bis zwanzig Minuten bestens gewährleistet. Freizeit und Erholung bieten zahlreiche Sportanlagen, Spielplätze, die in nur wenigen Gehminuten erreichbar sind und Raum für aktive Familienzeit im Grünen schaffen. Besonders hervorzuheben ist der Ohrbergpark, eine 45 ha große Parkanlage im Stil des englischen Landschaftsgartens mit prächtiger Blüte und etlichen Pflanzengruppen, die zu schönen Spaziergängen in unmittelbarer Nähe einlädt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch nahegelegene Bushaltestellen, jeweils in etwa drei bis vier Minuten zu Fuß, hervorragend gewährleistet und ermöglicht eine unkomplizierte Mobilität innerhalb Hamelns und darüber hinaus.

Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten macht Klein Berkel zu einem idealen Standort für Familien, die Wert auf eine geborgene Gemeinschaft und eine lebenswerte Zukunft legen. Hier finden Sie den perfekten Rahmen, um gemeinsam mit Ihren Liebsten zu wachsen und das Leben in vollen Zügen zu genießen.

Objektnummer: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

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: 26241019 - 31789 Hameln – Klein Berkel

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