Hameln – Klüt/Südhang

Schöne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in gefragter Wohnlage

Objektnummer: 26241035



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61.66 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

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

Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Auf einen Blick

Objektnummer	26241035
Wohnfläche	ca. 61.66 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2015
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 22 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	213 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	04.06.2029	Energie-Effizienzklasse	G
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

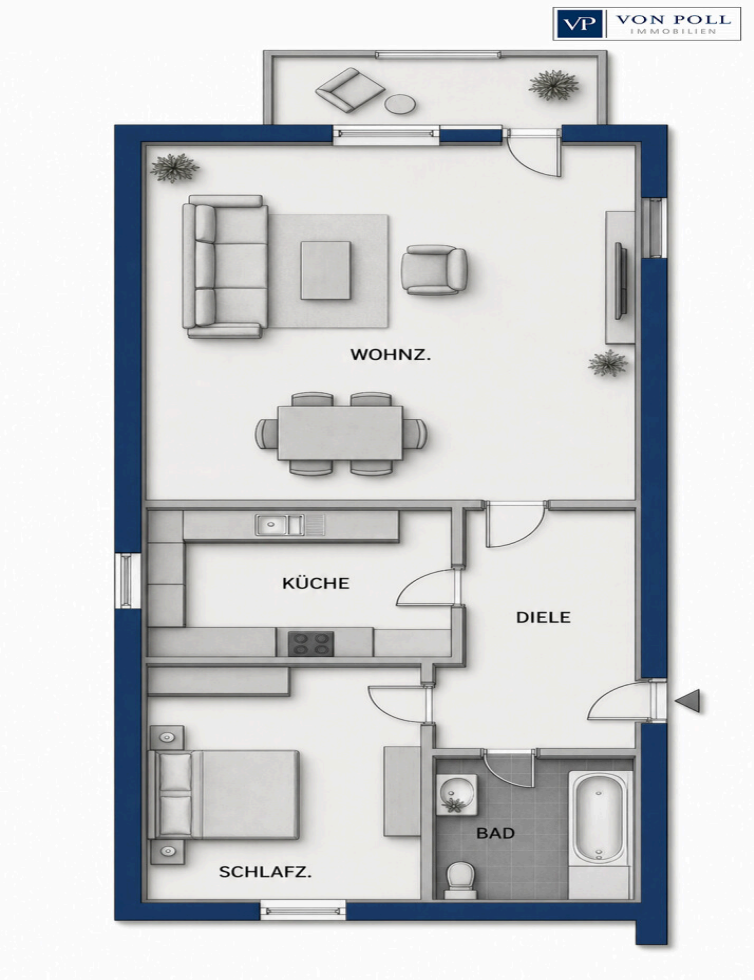
Die Immobilie





Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

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: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung mit ca. 58,42 m² überzeugt durch einen funktionalen Grundriss, einen gepflegten Zustand.

Die Wohnung befindet sich im Obergeschoss eines ruhigen Mehrfamilienhauses mit lediglich vier Wohneinheiten. Das im Jahr 1972 errichtete Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und wird durch eine Hausverwaltung betreut. Beheizt wird die Liegenschaft über eine zentrale Gasheizung (Wärmeerzeuger von 1985).

Im Zuge verschiedener Modernisierungsmaßnahmen wurde die Wohnung kontinuierlich instand gehalten. Im Jahr 2015 wurden sämtliche Wohnräume mit neuem Laminat ausgestattet, die Wände frisch gestrichen sowie das Badezimmerfenster erneuert. Die Modernisierung der Badarmaturen im Jahr 2020 rundet den gepflegten Gesamteindruck ab.

Bereits beim Betreten des Hauses vermitteln die helle Fassadengestaltung, die gepflegte Außenanlage sowie das freundliche gepflegte Treppenhaus einen einladenden Eindruck.
Das Herzstück der Wohnung bildet das großzügige Wohnzimmer mit seinen großen Fensterflächen, die für eine angenehme Lichtdurchflutung sorgen. Von hier aus gelangen Sie auf den überdachten Balkon mit Markise, der einen schönen Blick in die gepflegte Nachbarschaft und auch auf den Klütwald zur Rechten bietet.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und mit einer Einbauküche (Eigentum des Mieters) ausgestattet. Ausreichend Arbeits- und Staufläche, sowie ein eigener Waschmaschinenanschluss bieten ideale Voraussetzungen für den Alltag. Das Fenster sorgt für eine helle Atmosphäre und einen angenehmen Blick ins Grüne.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne und präsentiert sich mit hellen Fliesen in zeitlos gepflegtem Erscheinungsbild. Das gut geschnittene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für individuelle Einrichtungsmöglichkeiten und ergänzt gemeinsam mit dem großzügigen Flur den gelungenen Grundriss der Wohnung.

Abgerundet wird das Angebot durch zwei zur Wohnung gehörende Kellerräume, Platz im Dachbodenraum, sowie einen Außenstellplatz – Ausstattungsmerkmale, die den Wohnkomfort erhöhen.

Die Wohnung ist derzeit seit 10 Jahren zuverlässig vermietet und hätte somit eine 9 monatige Kündigungsfrist ab Eigentumseintrag.
Das monatliche Hausgeld beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 insgesamt 278,00 €, hinzu kommt eine monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 56,86 €.

Die gefragte Wohnlage sowie die solide Bausubstanz schaffen beste Voraussetzungen für eine langfristig stabile Wohnsituation.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass der Mieter 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: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Ausstattung und Details

Allgemein:
- gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus mit 4 Parteien
- Hausverwaltung
- Wärmeerzeuger (Gas) von 1985

Zu Eigentumswohnung selbst:
- 2 Zimmer
- Baujahr 1972
- 1. Obergeschoss
- 58,42 m² Wohnfläche
- Markise auf dem Balkon
- großzügiger Flur
- eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- helles Schlafzimmer
- Tageslicht-Duschbadezimmer
- Küchenraum, inkl. Einbauküche
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Balkon
- zwei Kellerräume
- Stellplatz
- Hausgeld 2025 von 332,86 €
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2025 von 56,86 €

Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Alles zum Standort

Hameln präsentiert sich als eine mittelgroße Stadt mit rund 58.000 Einwohnern, die durch ihre stabile Bevölkerungsentwicklung eine verlässliche Basis für nachhaltige Immobilieninvestitionen bietet. Die Stadt überzeugt mit einer ausgewogenen Infrastruktur sowie einer guten Anbindung an Hannover und weitere regionale Zentren. Als bedeutender Gesundheitsstandort mit dem Sana Klinikum Hameln, zahlreichen Facharztpraxen und Rehabilitationsangeboten besteht eine kontinuierlich hohe Nachfrage nach Wohnraum. Die moderate Preisentwicklung und die vergleichsweise geringe Volatilität des Immobilienmarktes machen Hameln zu einem attraktiven Standort für Eigennutzer und Kapitalanleger gleichermaßen.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Stadtteil Klüt, einer der gefragtesten und wertstabilsten Wohnlagen Hamelns. Das gewachsene Wohngebiet zeichnet sich durch eine ruhige und gepflegte Nachbarschaft mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern sowie hochwertigen Eigentumswohnungen aus. Die erhöhte Lage verbindet naturnahes Wohnen mit kurzen Wegen in die Innenstadt und bietet eine hohe Wohnqualität. Die begrenzte Neubautätigkeit trägt dazu bei, den besonderen Charakter des Wohngebietes langfristig zu erhalten und unterstützt eine nachhaltige Wertentwicklung.

Die unmittelbare Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken sowie Ärzte sind innerhalb weniger Minuten erreichbar und gewährleisten eine komfortable Versorgung des täglichen Bedarfs. Familien profitieren von einem vielfältigen Bildungsangebot mit Kindergärten, Grundschulen und weiterführenden Schulen in der näheren Umgebung. Ergänzt wird das Angebot durch die Hochschule Weserbergland sowie das Sana Klinikum Hameln, die ebenfalls schnell erreichbar sind.

Darüber hinaus überzeugt die Lage durch ihren hohen Freizeit- und Erholungswert. Die weitläufigen Wald- und Naherholungsgebiete des Klüt befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Wanderungen und sportliche Aktivitäten. Gleichzeitig lädt die historische Hamelner Altstadt mit ihrem vielfältigen Einzelhandel, gastronomischen Angeboten und kulturellen Einrichtungen zum Verweilen ein.

Auch die Verkehrsanbindung erfüllt hohe Ansprüche. Mehrere Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zum Hamelner Hauptbahnhof. Mit dem Pkw ist das Stadtzentrum innerhalb weniger Minuten erreichbar. Über die Bundesstraßen B1, B83 und B217 bestehen sehr gute Anbindungen an die umliegenden Städte und Regionen. Die Landeshauptstadt Hannover ist in etwa 45 bis 50 Fahrminuten erreichbar, ebenso

Hildesheim, Bad Pyrmont und Rinteln. Der Hamelner Hauptbahnhof bietet regelmäßige Regionalverbindungen unter anderem nach Hannover, Hildesheim, Paderborn und Löhne und gewährleistet damit eine gute Erreichbarkeit für Berufspendler und Reisende.

Objektnummer: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.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: 26241035 - 31789 Hameln – Klüt/Südhang

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