Hameln – Klein Berkel

Interessantes Gebäude-Ensemble mit vielseitigen Möglichkeiten für Visionäre in Hameln - Klein Berkel

Objektnummer: 26241036



KAUFPREIS: 1.350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 1010.88 m^2 • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 2832 m^2

Objektnummer: 26241036 - 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: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Auf einen Blick

Objektnummer	26241036
Wohnfläche	ca. 1010.88 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	13
Schlafzimmer	3
Badezimmer	6
Baujahr	1950
Stellplatz	1 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	1.350.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 296 m²
Gewerbefläche	ca. 466 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1010 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	30.10.2035
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2012

Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

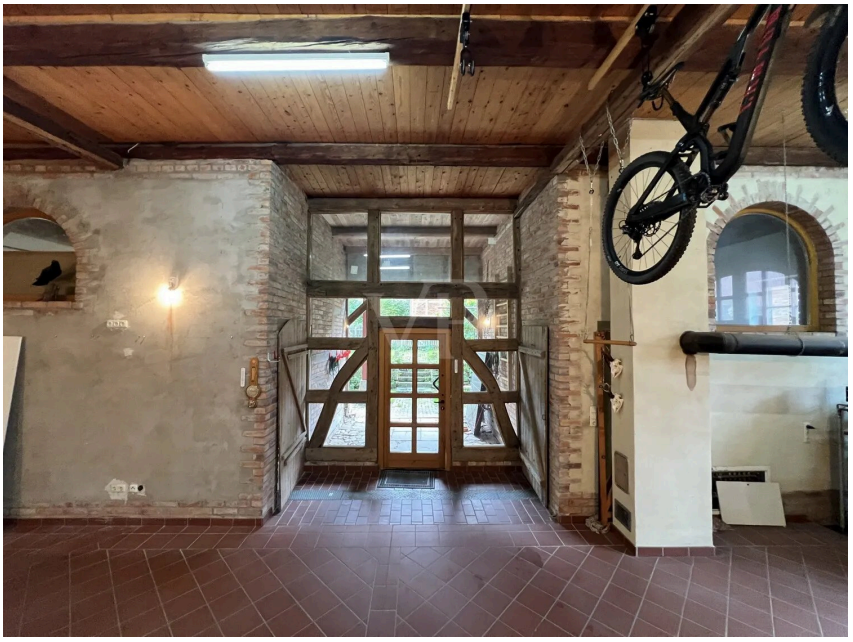
Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

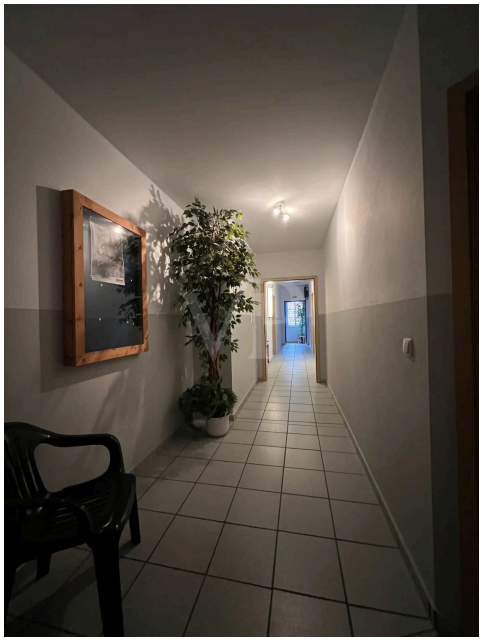
Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

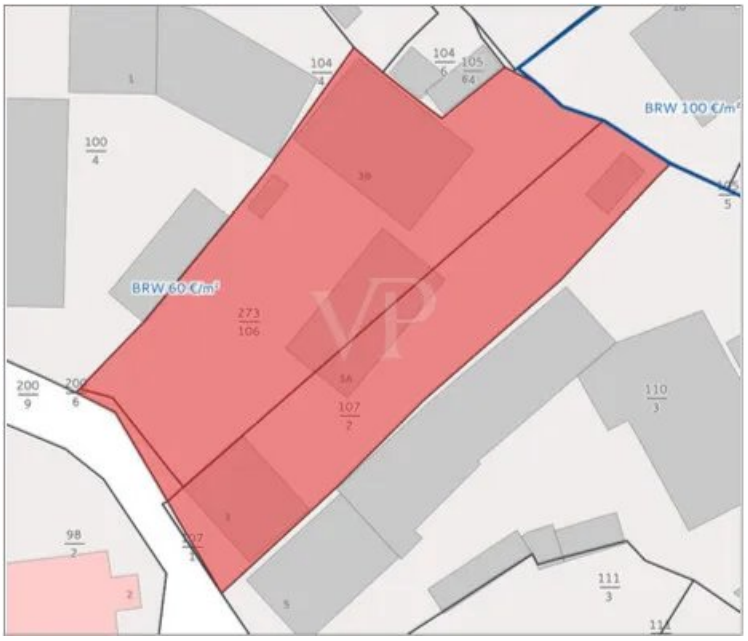
Die Immobilie





Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Die Immobilie



Objektnummer: 26241036 - 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: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Anwesen vereint historischen Charme mit moderner Technik und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten auf großzügigem Grund. Das Angebot bezieht sich auf eine Gesamtliegenschaft, bestehend aus drei Gebäuden auf zwei benachbarten Grundstücken mit einer Gesamtfläche von ca. 2.832 m²

Das Herzstück ist ein aufwendig modernisiertes Fachwerkhaus, ca. 1820 errichtet und von 2019 bis 2022 liebevoll und strukturiert neu aufgebaut. Die Immobilie bietet eine großzügige Wohnfläche von rund 366,49 m², verteilt über 2,5 Ebenen. Die baugenehmigten Pläne sehen sechs Zimmer, davon drei Schlafzimmer und drei Badezimmer vor – die Raumaufteilung wurde nicht vollständig umgesetzt und kann auf individuelle Bedürfnisse angepasst werden. Die Beibehaltung der originalen Fachwerksubstanz in Verbindung mit hochwertigen Naturmaterialien wie Holz, Lehm-Hanffaser-Matten und Tonziegel unterstreicht den ursprünglichen Charakter des Hauses, ergänzt um moderne Akzente. Die hochwertige, massive Bauweise bietet eine solide Grundlage für Generationen.

Das Gebäude eignet sich gleichermaßen für die Nutzung durch Großfamilien, Mehrgenerationenhaushalte oder Selbstständige und Freiberufler, die Wohnen und Arbeiten verbinden möchten. Alternativ ist auch eine Aufteilung in bis zu drei separate Wohneinheiten möglich. Besonders hervorzuheben ist die Möglichkeit der Vermietung als 3-Parteien-Haus, mit einer jährlichen Mieteinnahme von kalkuliert netto kalt ca. 35.000,- Euro.

Für ein zukunftsfähiges Energiekonzept wurde großer Wert auf moderne Haustechnik gelegt. Die Hauptheizung bildet eine Wolf CHA-07/400V Luft/Wasser-Wärmepumpe (Baujahr 2021) in Kombination mit einer Fußbodenheizung im gesamten Gebäude. Zusätzlich steht ein Lopper DRUMMER 35 Festbrennstoff-Heizkessel (Baujahr 2012) für Scheitholz, Pellets oder Hackschnitzel zur Verfügung. Eine umfangreiche Solaranlage mit einer jährlichen Stromerzeugung von ca. 15.660 kWh sorgt für eine attraktive Einspeisevergütung (jährlich rund 5.332 € bis zum Jahr 2030). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine leistungsstarke Solarthermieanlage mit einem 6.000-Liter-Speicher.

Besondere Aufmerksamkeit wurde der Gebäudeinfrastruktur gewidmet: Sämtliche Versorgungsleitungen sind in gesonderten, gut zugänglichen Schächten installiert. Die Gemeinschafts- und Wirtschaftsräume sind derzeit noch nicht vollendet, das erforderliche Baumaterial befindet sich jedoch größtenteils bereits vor Ort. Für den finalen Ausbau und die Fertigstellung der drei Wohneinheiten in Gebäude 3B ist mit kalkulierten Kosten von etwa 80.000 € zu rechnen, vornehmlich für Lohnleistungen.

Vom Eingangsbereich bis zu den Wohneinheiten zieht sich der rote Faden hoher Materialqualität und hochwertiger Bauausführung durch das gesamte Objekt. Das Haus befindet sich in einem umfassend renovierten Zustand; weitere Modernisierungen wurden im Jahr 2025 umgesetzt. Die Möglichkeit, das Anwesen als Dreiparteienhaus zu nutzen, bietet Flexibilität für unterschiedliche Lebens- und Arbeitskonzepte.

Mit Fokus auf das 2.Gebäude: aktuell genutzt als Fitnessstudio aus dem Baujahr 1950, kernsaniert und umgenutzt in 2005. Es verfügt über eine großzügige Nutzfläche von ca. 644,39 m² und bietet damit umfangreichen Raum für unterschiedlichste Nutzungskonzepte, beispielsweise als Mehrfamilienhaus, wie derzeit als Fitnessstudio, oder auch für individuelle Wohnansprüche.

Die aktuelle Nutzung erfolgt größtenteils gewerblich, wobei der langjährige Mieter die Fläche bereits seit über 16 Jahren nutzt. Ein rechtsgültiger Mietvertrag liegt vor, was diese Immobilie besonders interessant für Investoren mit langfristigen Perspektiven macht. Die jährliche Mieteinnahme beträgt netto kalt 34.800,- Euro. Die Mietfläche zeichnet sich sowohl durch großzügige Innenbereiche als auch vielseitig nutzbare Außenflächen aus, die unterschiedlichste Bedürfnisse abdecken können.

Die Raumaufteilung umfasst insgesamt sieben Zimmer und drei Badezimmer. Die Flächen sind durchdacht geschnitten und bieten flexible Gestaltungsmöglichkeiten, abhängig von der zukünftigen Nutzung. Optisch besonders interessant ist die aktuell offene Gestaltung zwischen Unter- und Erdgeschoss! Ob Sie auf der Suche nach einer vielseitigen Wohnlösung sind oder eine neue, interessante Nutzung in Betracht ziehen – hier lassen sich verschiedene Konzepte realisieren. Zu beachten ist, dass kleinere Renovierungen notwendig sind, um die Immobilie den aktuellen Standards oder den persönlichen Vorstellungen anzupassen.

Die Ausstattungsqualität entspricht dem soliden Standard der Umbaujahre 2005. Die zentrale Öl-Heizung sorgt für angenehme Wärme und entspricht den Anforderungen an eine zuverlässige Energieversorgung in dieser Objektgröße.

Diese Gebäude-Ensemble mit vielseitigen Möglichkeiten für Visionäre, bietet Ihnen eine gelungene Kombination aus historischem Gebäude und zeitgemäßer Wohnqualität, mögliche Nutzung als Mehrfamilienhaus als auch in Kombination oder als Kapitalanlage. Wenn Sie auf der Suche nach vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind, könnte dieses Objekt Ihre Anforderungen erfüllen.

Darüberhinaus steht noch ein drittes, denkmalgeschütztes Gebäude auf dem Grundstück, welches zusätzlichen, großzügigen Raum bieten könnte, jedoch komplett sanierungsbedürftig ist, unter Denkmalsschutzauflagen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin, um sich einen persönlichen Eindruck zu verschaffen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer/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: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Ausstattung und Details

- die Liegenschaft besteht aus einem Ensemble von drei Gebäuden
a) Wohn-/Mehrfamilienhaus für Großfamilien oder sehr großzügigen Wohnbedarf
b) Gewerbe-/Mehrfamilienhaus
c) ein Gebäude mit Denkmalschutz-Belastung
Das Fachwerkhaus:
- großzügiges Fachwerkhaus über 2,5 Ebenen
- die angegebenen Raumaufteilungen beziehen sich auf die baugenehmigten Pläne, die Innenwände wurden jedoch noch nicht so umgesetzt
- somit ist die endgültige Raumaufteilung noch variabel
- Beibehaltung der ursprünglichen Fachwerksubstanz
- Neuaufbau mit Materialien höchster Qualität
- Liebhaber-/Ingenieursprojekt
- hohe Materialqualität
- natürliche Materialien wie Holz, Lehm-Hanffaser-Matten, Tonziegel
- führender Heizungstyp: Wolf CHA-07/400V, Bj. 2021, Luft/Wasser-Wärmepumpe (Monoblock)
- zusätzlicher Heizungstyp: Lopper DRUMMER 35, Bj. 2012, ein Festbrennstoff-Heizkessel für Scheitholz, Pellets und Hackschnitzel
- umfangreiche Solaranlage, jährliche Erzeugung: ca. 15.660 kWh, Einnahmen: ca. 5.332,23 Euro/Jahr, Restlaufzeit (bis 2030): ca. 5 Jahre
- Warmwasser durch Solarthermieanlage mit ca. 6.000 Liter Warmwasserspeicher
- massive Bauweise für die Ewigkeit
- Versorgungsleitungen in separaten, jederzeit zugänglichen Versorgungsschächten im Boden/in den Wänden
- weitläufiges Wohnen mit bis zu drei Wohneinheiten
- vermietbar als 3-Parteien-Haus
- Selbstnutzung für Mehrgenerationen-/Großfamilienhaus oder für Selbstständige-/Freiberufler
- die Gemeinschafts-/Wirtschaftsräume müssen noch fertiggestellt werden, das Baumaterial ist mehrheitlich schon vorhanden
- zur endgültigen Fertigstellung der drei Wohneinheiten in dem Gebäude 3b werden Kosten in einer kalkulierten Höhe von ca. 80.000 Euro anfallen. Dieser Betrag bezieht sich hauptsächlich auf Lohnkosten, das meiste, benötigte Baumaterial lagert bereits bauseits.
- Vermietung als 3-Parteien-Haus, mit einer jährlichen Mieteinnahme von kalkuliert netto kalt ca. 35.000,- Euro
Das Fitnessstudio/Mehrparteienhaus:
- Mehrzweckimmobilie als Kapitalanlage
- mögliche Verwendung - wie aktuell - als Fitnessstudio oder Umbau zum Mehrparteienhaus

- langjähriger Mieter, seit über 16 Jahren, es besteht ein gültiger Mietvertrag
- jährliche Mieteinnahme beträgt netto kalt 34.800,- Euro.
- großzügige Fläche im Innen- als auch im Außenbereich
- kleinere Renovierungen müssen vorgenommen werden
- umfangreiche Solaranlage, jährliche Erzeugung: ca. 9.150 kWh, Einnahmen: ca. 958,- Euro/Jahr, Restlaufzeit (bis 2039): ca.14 Jahre

Das Grundstück:

- Eigentumsgrundstück!

a) Flur 3, Flurstück 107/2, mit 1.045 m²
b) Flur 3, Flurstück 273/106, mit 1.750 m²
c) Flur 3, Flurstück 200/6, mit 37 m²
Summe der Grundstücke 2.832 m²

Objektnummer: 26241036 - 31789 Hameln – Klein Berkel

Alles zum Standort

Die Liegenschaft befindet sich im beliebten Hamelner Ortsteil Klein Berkel, einer ruhigen und familienfreundlichen Wohnlage mit dörflichem Charme und gleichzeitig guter Anbindung an die Hamelner Innenstadt. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, Grünflächen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ruhiges Wohnen in naturnaher Umgebung schätzen, aber dennoch kurze Wege in die Stadt bevorzugen.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein Bäcker, Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich direkt im Ort oder sind in wenigen Minuten erreichbar. Die nahegelegenen Felder und Spazierwege laden zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten in der Natur ein.

Die Verkehrsanbindung ist sehr gut: Eine Bushaltestelle befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet regelmäßige Verbindungen in die Hamelner Innenstadt. Mit dem Auto ist das Zentrum von Hameln in etwa 5 bis 10 Minuten erreichbar. Über die Bundesstraße B1 besteht zudem eine schnelle Verbindung in Richtung Aerzen, Emmerthal und Hannover.
Für Pendler bietet sich auch der Bahnhof Hameln mit regelmäßigen Zugverbindungen nach Hannover, Hildesheim oder Paderborn an.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen, naturnaher Umgebung und sehr guter Infrastruktur – perfekt für Familien, Paare und Berufspendler, die Wert auf Lebensqualität und Erreichbarkeit legen.

Objektnummer: 26241036 - 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: 26241036 - 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