Hameln – Mitte/Altstadt

Investmentchance in Hameln – Vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus in Innenstadtlage

Objektnummer: 26241038



KAUFPREIS: 2.500.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 673 m²

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241038
Wohnfläche	ca. 98 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1972

Kaufpreis	2.500.000 EUR
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2014
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Gewerbefläche	ca. 1183 m²
Vermietbare Fläche	ca. 1183 m²
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	KWK fossil	Endenergie-verbrauch	63.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	12.08.2031	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1996

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

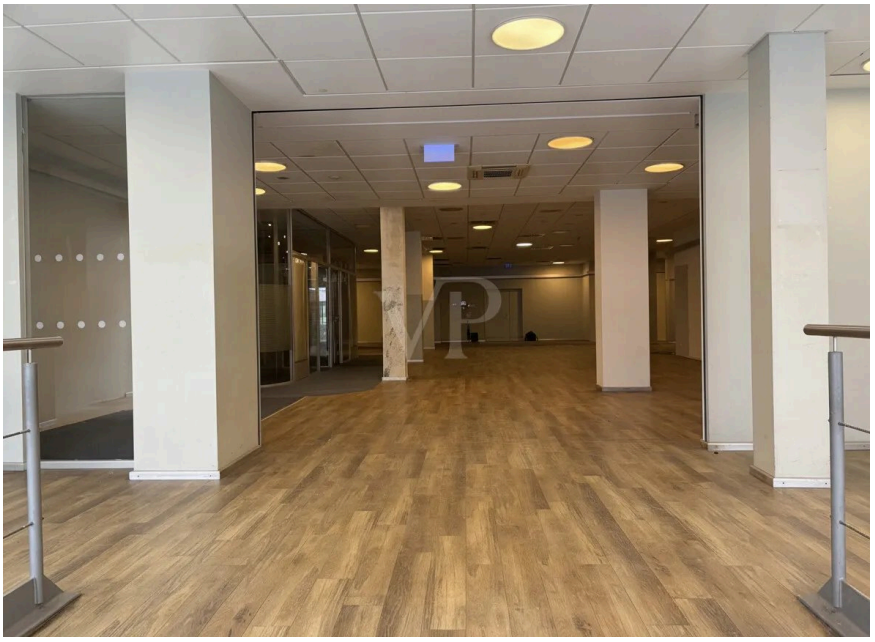
Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

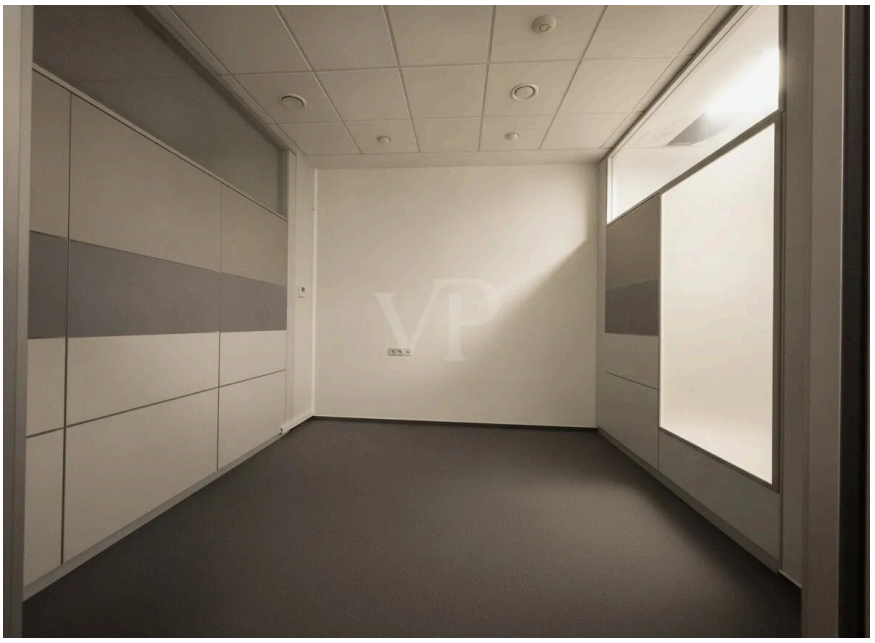
Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

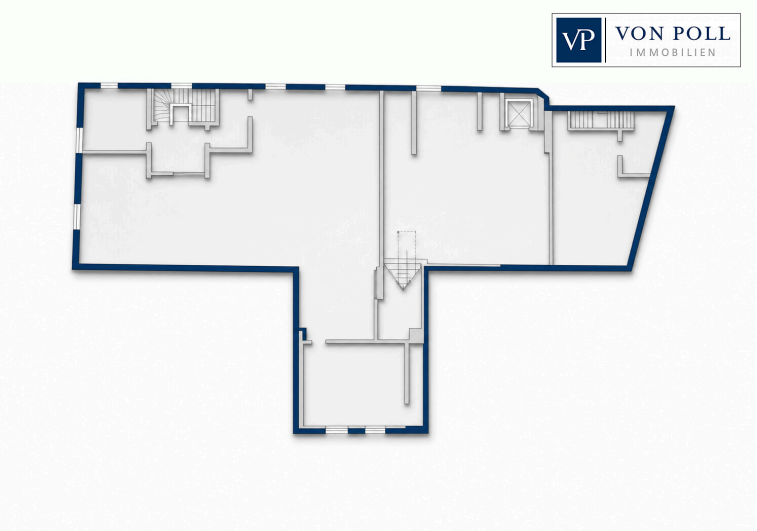
Die Immobilie

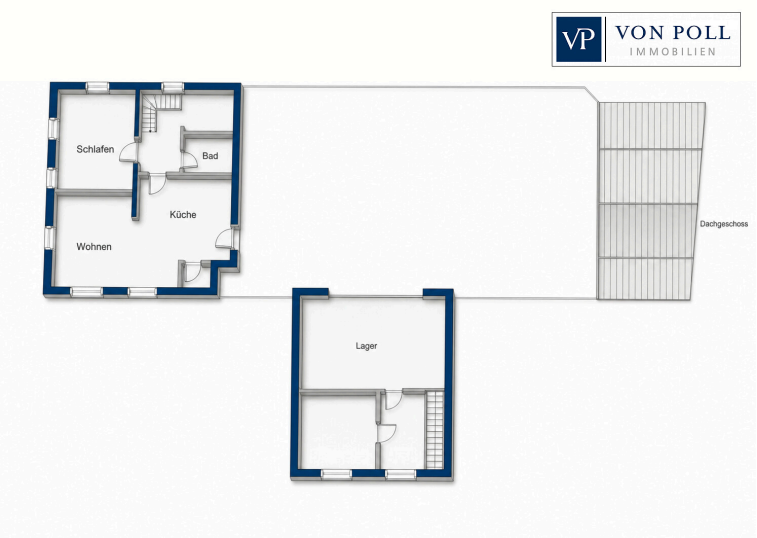


Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein gepflegtes Wohn- und Geschäftshaus in zentraler Innenstadtlage von Hameln. Die Immobilie befindet sich auf einem ca. 673 m² großen Grundstück und vereint verschiedene Nutzungsarten unter einem Dach: Gewerbeflächen, Gastronomie, Wohnnutzung sowie ergänzende Lager- und Nebenflächen. Durch diesen ausgewogenen Nutzungsmix und die etablierte Innenstadtlage bietet das Objekt eine attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger mit langfristiger Perspektive.

Die Immobilie überzeugt insbesondere durch ihre hervorragende Sichtbarkeit an der Bäckerstraße, der belebtesten Innenstadtlage mit hoher Passantenfrequenz und sehr guter Erreichbarkeit. Die Kombination aus gewerblicher Nutzung, Gastronomie und Wohnen schafft eine vielseitige Grundlage für eine nachhaltige Bewirtschaftung und eröffnet gleichzeitig verschiedene Ansätze für zukünftige Wertentwicklung.

Die Immobilie befindet sich in der Bäckerstraße, der stärksten Highstreet-Lage Hamelns und der klaren 1A-Adresse der Innenstadt. Hier profitieren Sie von der höchsten Passantenfrequenz und Nutzungsdichte, wie sie auch durch das städtische Einzelhandelskonzept belegt wird. Die unmittelbare Nähe zu wichtigen Anlaufpunkten wie dem Pferdemarkt (nördlich) und die Verbindung zur Stadt-Galerie Hameln mit namhaften Ankermietern wie C&A sorgen für zusätzliche Stabilität dieses Standorts.

Das teilweise dreigeschossige Gebäude verfügt über eine durchdachte Aufteilung der einzelnen Bereiche. Besonders hervorzuheben ist die separate Erschließung der Gewerbeeinheit im Erdgeschoss mit barrierefreiem Zugang, eigenem Kundeneingang sowie einer ausgewiesenen Ladezone mit Lieferantenzugang zum Kopmanshof. Diese Infrastruktur ermöglicht eine flexible gewerbliche Nutzung und bietet optimale Voraussetzungen für unterschiedliche Geschäftskonzepte.

Das Erdgeschoss verfügt aktuell über eine leerstehende Verkaufs- bzw. Gewerbefläche, die nach einer umfassenden Sanierung im Jahr 2009 in einen modernen, für Bankgeschäfte geeigneten Zustand versetzt wurde. Die großzügigen Schaufensterfronten zur Bäckerstraße sorgen für eine attraktive Außenwirkung und ermöglichen eine optimale Präsentation der Fläche. Die offene Raumgestaltung, moderne Deckenelemente mit integrierter Beleuchtung sowie eine vorhandene Belüftungsanlage schaffen zeitgemäße Arbeitsbedingungen. Teilweise vorhandene Klimatisierung sorgt auch bei höheren Temperaturen für zusätzlichen Komfort. Aufgrund der flexiblen Raumgestaltung bietet diese Einheit interessante Möglichkeiten für eine Neuvermietung an unterschiedliche Gewerbenutzer und stellt somit weiteres Entwicklungspotenzial dar.

Das Obergeschoss wurde in den Jahren 2013/2014 zu einer gastronomisch genutzten Einheit mit zusätzlichen Lagerflächen umgebaut. Neben einer Modernisierung der Beleuchtung und Oberflächen wurden auch die Deckenverkleidungen sowie der Sanitärbereich erneuert. Ein besonderer Vorteil ist der vorhandene Aufzug (der Aufzug ist derzeit außer Betrieb), der eine komfortable Verbindung zwischen Erd- und Obergeschoss ermöglicht. Die gastronomische Einheit verfügt zudem über eine moderne Be-/Endlüftungsanlage und profitiert von zusätzlichen Lagerkapazitäten im südlichen Anbau.

Das Dachgeschoss beherbergt eine private Wohneinheit mit besonderem Charakter. Mittelpunkt der Wohnung ist die großzügige Dachterrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort und einen attraktiven Außenbereich bietet. Die Wohnung verfügt über ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie ein separates Gäste-WC mit Waschtisch. Ergänzende Lagerflächen für den Gastronomiebereich befinden sich im südlichen Anbau.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Seit 1995 wurden umfangreiche Maßnahmen umgesetzt, darunter An- und Ausbauten, die Erneuerung der Fassade des südlichen Anbaus im Jahr 2009, die Sanierung von Verkaufsflächen sowie Anpassungen im Sanitärbereich. Im Zuge der Sanierung der Fußgängerzone 2011/2012 wurde zudem der Hausanschluss geprüft beziehungsweise erneuert. Das Flachdach des rückwärtigen Anbaus wurde durch Dichtigkeitsprüfungen und anschließende Reparaturmaßnahmen instand gesetzt.

Die Beheizung erfolgt über Fernwärme. Die Immobilie präsentiert sich mit einer funktionalen Ausstattung und bietet durch ihre zentrale Lage sowie den vielseitigen Nutzungsmix eine solide Grundlage für eine langfristige Kapitalanlage.

Ab 2026 werden jährliche Mieteinnahmen von ca. 40.320 Euro erzielt, wobei der derzeitige Leerstand der Erdgeschossfläche bereits berücksichtigt ist. Durch die Neuvermietung dieser Gewerbeeinheit besteht zusätzliches Potenzial zur Steigerung der laufenden Erträge, um zusätzliche 138.000 Euro.
Die gesamte Soll-Mieteinnahme p.a. beträgt 178.320 Euro und damit ein attraktiver KPM-Faktor von 14, sowie eine Kapitalrendite von 7,1%.

Die Kombination aus zentraler Innenstadtlage, bestehendem Mietpotenzial, unterschiedlichen Nutzungsarten und langfristiger Wertstabilität macht diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit für Investoren, die auf einen vielseitig nutzbaren innerstädtischen Standort mit Entwicklungsperspektive setzen.

- 0 mFujiyama Restaurant / Gastronomie
- ca. 20 mDiego Hamelner Eismanufaktur Café / Eiscafé
- ca. 25 mallerliebst - wohnen & schenken Bekleidungsgeschäft
- ca. 33 mH&M Bekleidungsgeschäft
- ca. 36 mVodafone Shop Telekommunikationsanbieter
- ca. 45 mtredy Fashion GmbH Bekleidungsgeschäft
- ca. 50 mKugelrund, Hausgemacht & Regional Restaurant
- ca. 58 mEuroShop Discounter
- ca. 62 mBarrique HamelnWein- & Feinkostgeschäft

- ca. 70 mNeu: Marc O'Polo Bekleidungsgeschäft
- ca. 75 mHej20 Bekleidungsgeschäft
- ca. 80 mCazadorRestaurant / Gastronomie
- ca. 86 mBrockmann Michael Meyer Bekleidungsgeschäft
- ca. 87 mSeven Bekleidungsgeschäft
- ca. 100 mLaMara Hameln Restaurant / Gastronomie
- ca. 100 m Tarz Man Hameln Bekleidungsgeschäft
- ca. 120 mThe District -Hameln Restaurant
- ca. 130 mTchibo FilialeCafé
- ca. 150 mFielmann Optiker
- ca. 150 mfreenet ShopTelekommunikationsanbieter
- ca. 150 mDie Barista Coffee & Eatery Café / Gastronomie
- ca. 180 mTeepassion Teeladen
- ca. 200 mC&A HamelnBekleidungsgeschäft
- ca. 200 mBarrique Wein- & Feinkostgeschäft
- ca. 220 mCHRIST Juweliere und UhrmacherSchmuck / Uhren
- ca. 250 mEuroShop Einzelhandel / Discount
- ca. 300 mStadt-Galerie HamelnEinkaufszentrum / Einzelhandel
- ca. 400 mDie Barista Coffee & Eatery Café / Gastronomie
- ca. 500 mBanken, Ärzte, weitere Dienstleister im Innenstadtbereich
- ca. 1,3 kmHameln Hauptbahnhof ÖPNV / Regionalverkehr

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Ausstattung und Details

- Dreigeschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit vielseitigem Nutzungsmix aus Gewerbe, Gastronomie, Wohnen sowie Lagerflächen
- Jährliche Mieteinnahmen seit 01/2026: ca. 40.320 Euro (EG aktuell leerstehend)
- Soll-Mieteinnahmen (nach EG-Vermietung 138.000 Euro) 178.320 Euro p.a.
- Kellergeschoss mit Heizanlage und Nebenräumen
- Erdgeschoss mit Technik-, Laden- und Verkaufsfläche
- Obergeschoss mit Restaurantbereich und Lagerflächen
- Dachgeschoss mit Privatwohnung, großzügiger Dachterrasse sowie Lagerflächen im südlichen Anbau (zugeordnet zum OG)
- Dachgeschosswohnung mit Badezimmer mit Badewanne, Dusche und WC sowie separatem WC mit Waschtisch
- Barrierefreier Zugang zur Gewerbefläche im Erdgeschoss
- Separater Kundeneingang für die Gewerbeeinheit im Obergeschoss
- Lieferanteneingang über die Straßenseite zum Kopmanshof mit ausgewiesener Ladezone für die Erdgeschossfläche
- Aufzug zwischen Erd- und Obergeschoss (der Aufzug ist derzeit außer Betrieb)
- Klimaanlage sowie Belüftungsanlagen im Erd- und Obergeschoss vorhanden
- Attraktive Entwicklungsmöglichkeiten durch flexible Nutzung der Gewerbeflächen und bestehendes Mietsteigerungspotenzial

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Alles zum Standort

Hameln präsentiert sich als wirtschaftlich stabiler Mittelstandort mit rund 58.000 Einwohnern und bietet durch seine konstante Bevölkerungsentwicklung eine verlässliche Grundlage für nachhaltige Immobilieninvestitionen. Die Stadt profitiert von einer ausgewogenen Infrastruktur, einer hohen Versorgungsqualität sowie einer guten Anbindung an die Landeshauptstadt Hannover. Insbesondere das Gesundheitswesen mit dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont und zahlreichen medizinischen Einrichtungen stellt einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar und sichert langfristig eine stabile Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen. Der Hamelner Immobilienmarkt zeichnet sich durch eine vergleichsweise geringe Volatilität und ein moderates, nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial aus.

Die Immobilie befindet sich in zentraler Innenstadtlage im Bereich Hameln-Mitte/Altstadt – einem etablierten und stark nachgefragten Stadtquartier mit hoher Frequenz und hervorragender Infrastruktur. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohn- und Geschäftshäusern, Einzelhandel, Gastronomie sowie vielfältigen Dienstleistungsangeboten. Durch die innerstädtische Lage profitieren sowohl Wohn- als auch Gewerbemieter von kurzen Wegen und einer hohen Aufenthaltsqualität.
Für Investoren bietet diese Kombination aus Wohn- und Geschäftsnutzung attraktive Voraussetzungen für eine nachhaltige Vermietbarkeit und eine breite Mieterzielgruppe.

Die unmittelbare Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Nahversorgung. Zahlreiche Fachgeschäfte, Supermärkte, Apotheken, Ärzte sowie gastronomische Angebote sind bequem fußläufig erreichbar. Auch öffentliche Einrichtungen, Banken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich in direkter Umgebung und unterstreichen die hohe Standortqualität.

Besonders hervorzuheben ist die sehr gute Verkehrsanbindung. Mehrere Bushaltestellen befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und gewährleisten eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile Hamelns. Der Hauptbahnhof ist ebenfalls fußläufig erreichbar und bietet regelmäßige Regionalverbindungen unter anderem nach Hannover, Hildesheim, Paderborn und Löhne. Für den Individualverkehr bestehen über die Bundesstraßen B1, B83 und B217 optimale Verbindungen in die umliegenden Städte und Regionen; die Landeshauptstadt Hannover ist in etwa 45 bis 50 Fahrminuten erreichbar.

Insgesamt vereint dieser Standort die Vorteile einer etablierten Innenstadtlage mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer sehr guten regionalen Erreichbarkeit. Für Investoren ergibt sich daraus eine attraktive Kombination aus stabiler Nachfrage, nachhaltiger Vermietbarkeit und langfristigem Wertentwicklungspotenzial für Wohn- und Gewerbeimmobilien.

Objektnummer: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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: 26241038 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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