Hameln – Nordstadt

Einziehen und wohlfühlen – Modernisiertes Reihenmittelhaus mit Wintergarten

Objektnummer: 26241041



KAUFPREIS: 195.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 79.38 m^2 • ZIMMER: 5.5 • GRUNDSTÜCK: 127 m^2

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

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

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241041
Wohnfläche	ca. 79.38 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	5.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1960

Kaufpreis	195.000 EUR
Haustyp	Reihenmittel
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2013
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	151.1 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2013

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

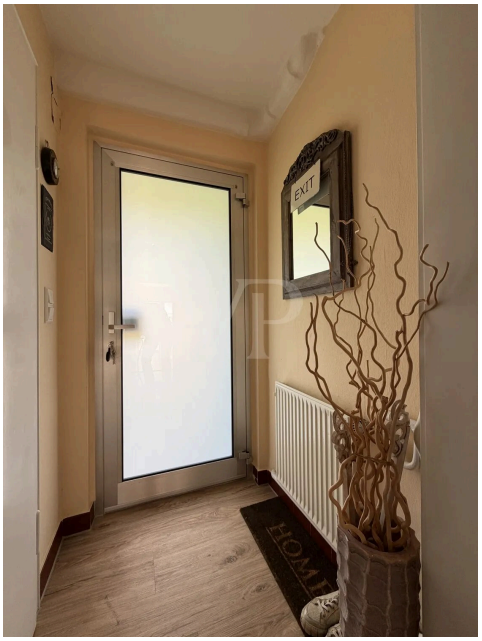




Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

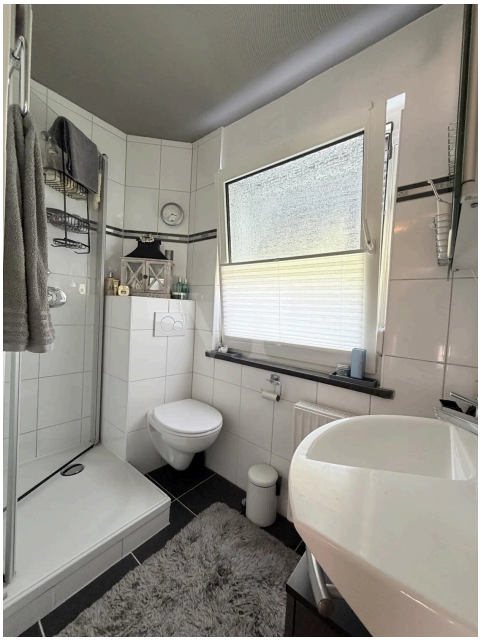




Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

In einer ruhigen Wohngegend präsentiert sich dieses gepflegte und modernisierte Reihenmittelhaus aus dem Baujahr 1960. Mit einer Wohnfläche von ca. 80 m² auf einem ca. 127 m² großen Grundstück bietet die Immobilie ein behagliches Zuhause für Paare, Familien oder alle, die ein gemütliches Wohnambiente in zentraler Lage suchen.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer, darunter drei Schlafzimmer und ein Wohnzimmer. Zusätzlich befindet sich ein zeitlos schön gestaltetes Badezimmer im Obergeschoss sowie ein separates Gäste-WC im Erdgeschoss. Die durchdachte Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohngefühl.
Bereits beim Betreten empfängt Sie ein gepflegter Vorgarten. Im Inneren schaffen moderne Bodenbeläge in Holzoptik und ein heller Eingangsbereich eine einladende Atmosphäre.

Das Herzstück des Hauses bildet der Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern zum Wintergarten und viel Tageslicht. Der helle Wintergarten aus dem Jahr 1990 erweitert den Wohnraum und bietet einen fließenden Übergang auf die großzügige Terrasse sowie in den liebevoll angelegten Garten mit Gartenhaus.
Die moderne, lackierte Einbauküche wurde 2021 erneuert und überzeugt mit heller Gestaltung, viel Stauraum, einer praktischen Theke sowie zeitgemäßen Elektrogeräten.

Im Obergeschoss befinden sich die Schlafräume sowie das zeitlos ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Fenster. Außenjalousien sorgen hier für zusätzlichen Komfort und Privatsphäre. Ein weiterer Pluspunkt ist der modernisierte Balkon mit Blick in den Garten.

Das vollunterkellerte Haus bietet reichlich Abstell- und Nutzfläche sowie einen separaten Waschmaschinenanschluss. Ein überarbeiteter Sicherungskasten ergänzt die gepflegte Haustechnik.

Auch technisch wurde die Immobilie kontinuierlich modernisiert: Die Heizungsanlage wurde 2013 erneuert, die Haustür stammt aus dem Jahr 2010 und die Fenster wurden 1980 eingebaut.
Dieses Reihenmittelhaus überzeugt mit einer gelungenen Kombination aus gepflegtem Zustand, funktionaler Raumaufteilung und attraktiven Außenbereichen. Eine Immobilie mit Wohlfühlcharakter – ideal für alle, die ein sofort bezugsbereites Zuhause mit Wintergarten, Terrasse und Garten suchen.

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

- Gepflegtes Gartenhaus
- Heller Wintergarten (Baujahr 1990)
- Überarbeiteter Sicherungskasten
- Moderne, lackierte Einbauküche
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Zeitlos gestaltetes Badezimmer im Obergeschoss
- Vollunterkellert
- Außenjalousien im Obergeschoss
- Keller mit Außenzugang
- modernisierter Balkon

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Hameln besticht als charmante Mittelstadt in Niedersachsen mit rund 59.000 Einwohnern durch die gelungene Verbindung aus historischer Altstadt, einer soliden Infrastruktur und einer hohen Wohn- und Lebensqualität. Als regionales Dienstleistungszentrum bietet die Stadt eine vielfältige Versorgung, ein breites Bildungsangebot und eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden. Die Mischung aus urbanem Leben, naturnahen Erholungsmöglichkeiten und einem vielseitigen Immobilienangebot macht Hameln zu einem attraktiven Wohnstandort für Familien, Paare und Berufstätige.

Die Nordstadt von Hameln zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und die gute Erreichbarkeit zahlreicher Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Das Wohnumfeld verbindet die Vorzüge stadtnahen Wohnens mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistern und gastronomischen Angeboten. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zur Hamelner Innenstadt, die mit ihren historischen Fachwerkhäusern, kleinen Geschäften und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten zum Verweilen einlädt. Die gewachsene Wohnstruktur und die gute Infrastruktur machen diesen Stadtbereich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant.

Für Familien bietet die Umgebung ein vielseitiges Bildungs- und Betreuungsangebot. Kindertagesstätten, Grundschulen und weiterführende Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden und je nach Standort gut erreichbar. Ergänzt wird dies durch eine gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, der eine unkomplizierte Verbindung innerhalb Hamelns sowie in die umliegenden Ortschaften ermöglicht. Auch Pendler profitieren von der verkehrsgünstigen Lage und den regionalen Straßenverbindungen.

Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Haus- und Facharztpraxen, Apotheken sowie das Sana Klinikum Hameln-Pyrmont gewährleistet. Damit bietet die Stadt eine umfassende gesundheitliche Infrastruktur für unterschiedliche Lebensphasen und Bedürfnisse.

Auch im Freizeitbereich hat Hameln viel zu bieten. Grünanlagen, Spielplätze und Sportmöglichkeiten schaffen attraktive Bedingungen für eine aktive Freizeitgestaltung. Die Weser und die umliegende Landschaft laden zu Spaziergängen, Fahrradtouren und weiteren Aktivitäten im Freien ein. Darüber hinaus bereichern kulturelle Veranstaltungen, Vereine, Cafés und Restaurants das städtische Leben und sorgen für abwechslungsreiche Freizeitmöglichkeiten.

Insgesamt überzeugt die Hamelner Nordstadt durch ihre zentrale Lage, die gute Infrastruktur und die vielfältigen Angebote des täglichen Lebens. Die Kombination aus

kurzen Wegen, einer guten Verkehrsanbindung sowie Bildungs-, Gesundheits- und Freizeitmöglichkeiten schafft ein attraktives Wohnumfeld für unterschiedliche Zielgruppen und bietet eine solide Grundlage für langfristiges Wohnen in Hameln.

Objektnummer: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

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: 26241041 - 31785 Hameln – Nordstadt

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