Hameln – Nordstadt

Einfamilienhaus auf Kaufgrundstück mit Sanierungspotenzial in bester Hamelner Wohnlage - Am Schöt !

Objektnummer: 26241043



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121.16 m² • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1024 m²

Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241043
Wohnfläche	ca. 121.16 m²
Dachform	Walmdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1952
Stellplatz	1 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	395.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2005
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 127 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	284.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

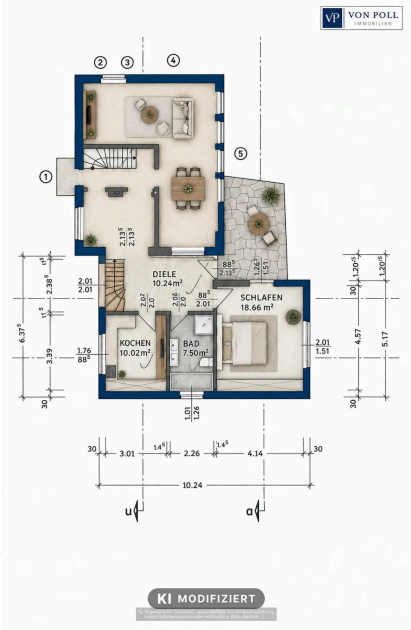
Die Immobilie

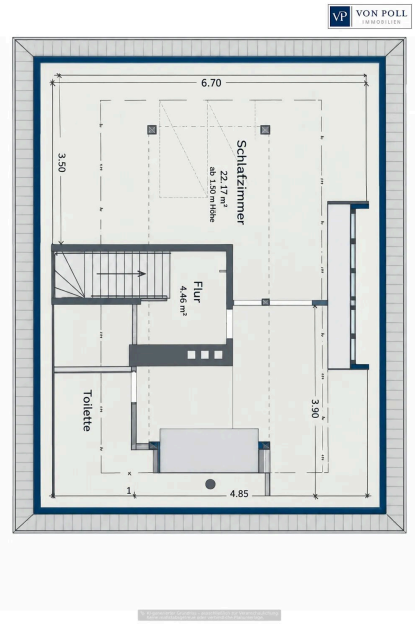




Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

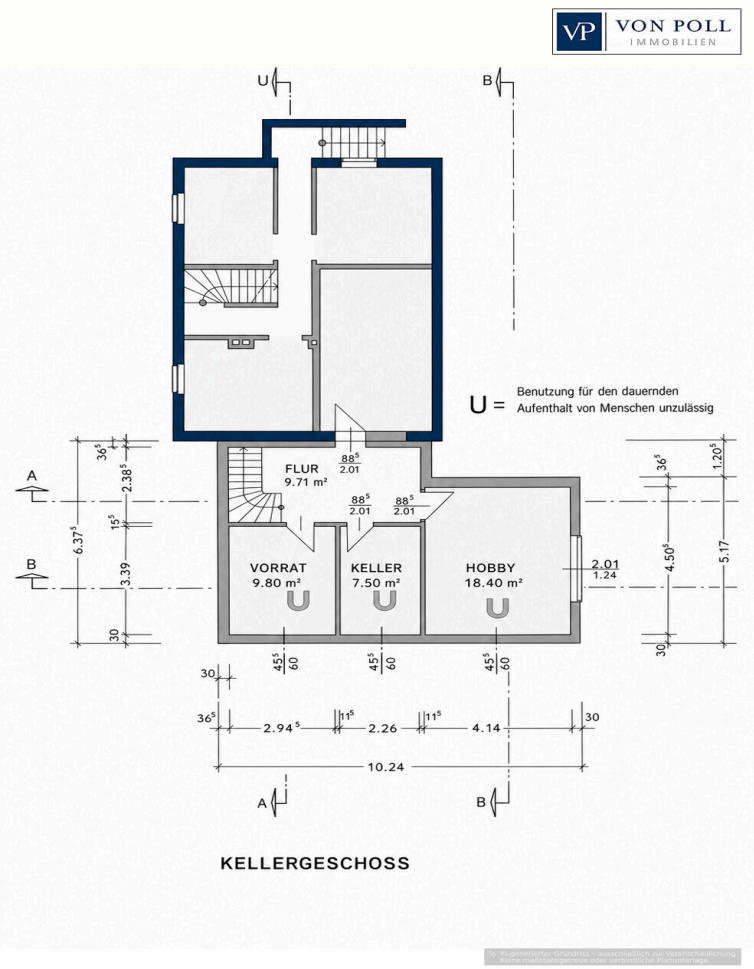
Die Immobilie





Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

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: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein sanierungsbedürftiger Bungalow aus dem Baujahr 1952 mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 121,16 m². Das Objekt befindet sich aktuell noch auf einem Kaufgrundstück mit ca. 1.024 m² Grundstücksfläche und bietet aufgrund seiner Gegebenheiten vielfältige Möglichkeiten zur Neugestaltung.

Das Haus umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer. Die Raumaufteilung ist funktional und eröffnet Optionen für individuelle Nutzungskonzepte. Ein Anbau aus dem Jahr 1974 erweitert das Wohnhaus und auch das Kellergeschoss. Das Badezimmer befindet sich im Anbau, wurde teilmodernisiert, und bietet eine bodengleiche Dusche, moderne Fliesenbereiche sowie Tageslicht. Im Wohnzimmer erwartet Sie ein großzügiger Raum mit mehreren Fenstern, klassischem Parkettboden sowie Essbereich und traditionellen Holzelementen.

Die Küche bietet ausreichend Platz für individuelle Anpassungen. Sie ist aktuell mit Fliesenboden in einem zeittypischen Muster ausgestattet, was die Weiterentwicklung gemäß Ihrem Geschmack erleichtert.

Im Schlafzimmer des Anbaus finden Sie zwei große Fensterfronten, die den Raum mit Tageslicht versorgen, sowie einen textilen Bodenbelag und klassische Heizkörper unter den Fenstern. Das Dachgeschoss beherbergt ein weiteres Schlafzimmer mit sichtbaren Holzbalken, Dachschrägen, Holzdeckenverkleidung und Teppichboden, wodurch ein charakteristisches Raumgefühl entsteht.
Zur Ausstattung zählen eine Zentralheizung aus dem Jahr 2005 sowie Holzfenster, die 1983 eingesetzt wurden. Die Ausstattungsqualität ist einfach und entspricht dem Modernisierungsstand vergangener Jahrzehnte.
Es besteht ein umfangreicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf, da insbesondere das Kellergeschoss Feuchtigkeitsprobleme aufweist, die durch die Fundamente bzw. Wände eingedrungen sind. Der Keller wurde ehemals teilweise als Wohnraum genutzt, ist jedoch nicht als solcher genehmigt.

Das großzügige Grundstück besticht durch umfassende Begrünung, einen geschützten Terrassenbereich mit viel Potenzial für entspannte Stunden im Freien und alteingewachsene Bäume, die Privatsphäre bieten. Besonders praktisch ist die Vielzahl an Stellplatzmöglichkeiten: Eine PKW-Garage aus dem Jahr 1975 sowie ein Carport und eine Haustürüberdachung, ergänzt im Jahr 1993, schaffen flexible Optionen für das Abstellen Ihrer Fahrzeuge. Der Kellerbereich wurde ursprünglich als Garage genutzt und kann weiterhin vielseitig verwendet werden.

Ein weiteres Ausstattungsdetail ist ein gemütlicher Kamin im Flur, der für zusätzliche Behaglichkeit sorgt. Die Immobilie eignet sich besonders für Interessenten, die Wert

auf ein großes Grundstück, die Substanz eines Bungalows sowie die Möglichkeit zur umfassenden Modernisierung legen.

Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

- aktuell noch ein Erbbaugrundstück, welches gekauft werden kann, der Kaufpreis ist bereits im Angebotspreis enthalten mit ca. 1.024 m² Grundstücksfläche
- Anbau aus dem Jahr 1974 inklusive Kellergeschoss
- PKW-Garage aus dem Jahr 1975
- Carport & Haustürüberdachung im Jahr 1993 ergänzt
- Heizungsanlage aus dem Jahr 2005
- Holzfenster aus dem Jahr 1983
- Flexible Stellplatzmöglichkeiten durch Garage und zusätzlichen Carportstellplatz
- Kamin im Flur als besonderes Ausstattungsdetail
- Großzügige Terrasse inkl. Außenkamin, mit viel Potenzial für entspannte Stunden im Freien
- stark modernisierungsbedürftig bis hin zu sanierungsbedürftig
- Feuchtigkeit im Kellergeschoss durch die Fundamente bzw. Wände gezogen
- Kellergeschoss mit Außentreppe
- im Kellergeschoss wurde in drei Räumen gewohnt, sind jedoch nicht als Wohnraum genehmigt

Objektnummer: 26241043 - 31787 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Hameln, eingebettet im malerischen Weserbergland, überzeugt als lebenswerte Mittelstadt mit einer stabilen Bevölkerungsstruktur und einer gut ausgebauten kommunalen Infrastruktur. Die Stadt bietet Familien ein sicheres und harmonisches Umfeld, das durch moderate Immobilienpreise und eine ausgewogene Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Lebensqualität besticht. Als regionales Dienstleistungszentrum gewährleistet Hameln eine verlässliche Versorgung und vielfältige Möglichkeiten für Beruf und Freizeit, die das Familienleben bereichern.

Die Nordstadt präsentiert sich als besonders familienfreundlicher Stadtteil mit einem überwiegend wohnlichen Charakter und einer soliden Grundinfrastruktur. Hier verbinden sich die Vorteile einer innerstädtischen Lage mit einer ruhigen, sicheren Atmosphäre, die kleinen Haushalten und Familien gleichermaßen ein behagliches Zuhause bietet. Die zahlreichen energetisch modernisierten Wohngebäude schaffen ein angenehmes Wohnklima, während die vielfältige Nachbarschaft ein lebendiges Gemeinschaftsgefühl fördert. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, unter anderem durch die Buslinien an der Haltestelle Holtensener Landstraße, die in nur zwei Minuten zu Fuß erreichbar ist, erleichtert den Alltag erheblich.

Für Familien besonders attraktiv ist die Nähe zu einer Vielzahl von Bildungseinrichtungen: Von Kindergärten wie dem Waldorf-Kindergarten, der nur sechs Minuten zu Fuß entfernt liegt, bis hin zu Grund- und weiterführenden Schulen wie der Elisabeth-Selbert-Schule und dem Albert-Einstein-Gymnasium, die in etwa fünf bis sechs Minuten bequem zu erreichen sind. Diese exzellente Bildungsinfrastruktur ermöglicht Kindern und Jugendlichen eine umfassende Förderung in unmittelbarer Wohnnähe. Auch die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Ärzte, Zahnärzte und Apotheken in fußläufiger Entfernung gesichert, was ein beruhigendes Gefühl von Sicherheit und Fürsorge vermittelt. So sind beispielsweise die Ring-Apotheke und das Sana Klinikum Hameln-Pyrmont in etwa 20 Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Freizeitgestaltung wird durch vielfältige Sport- und Erholungsmöglichkeiten bereichert: Der nahegelegene Ada-Lessing-Park lädt zu entspannten Spaziergängen und Spielplatzbesuchen ein, während der VfL Hameln mit seinen Sportanlagen nur wenige Gehminuten entfernt ist und aktive Familien zu Bewegung und Gemeinschaft motiviert. Für genussvolle Momente sorgen charmante Cafés und Restaurants wie das Purpur und das SASH Steakhouse, die in drei bis vier Minuten zu Fuß erreichbar sind und kulinarische Vielfalt in angenehmer Atmosphäre bieten.

Objektnummer: 26241043 - 31787 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: 26241043 - 31787 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