Hameln – Nordstadt

Solide Wohnung mit Potential und Balkon in der Nordstadt

Objektnummer: 26241044



KAUFPREIS: 85.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 53.16 m^2 • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26241044 - 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: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241044
Wohnfläche	ca. 53.16 m²
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1972
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	85.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	02.07.2030
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	107 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

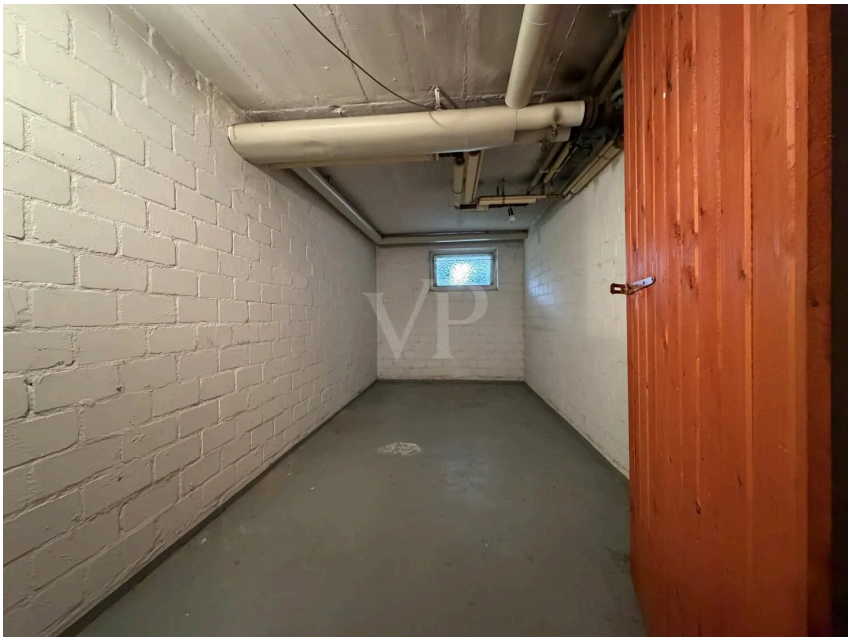




Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

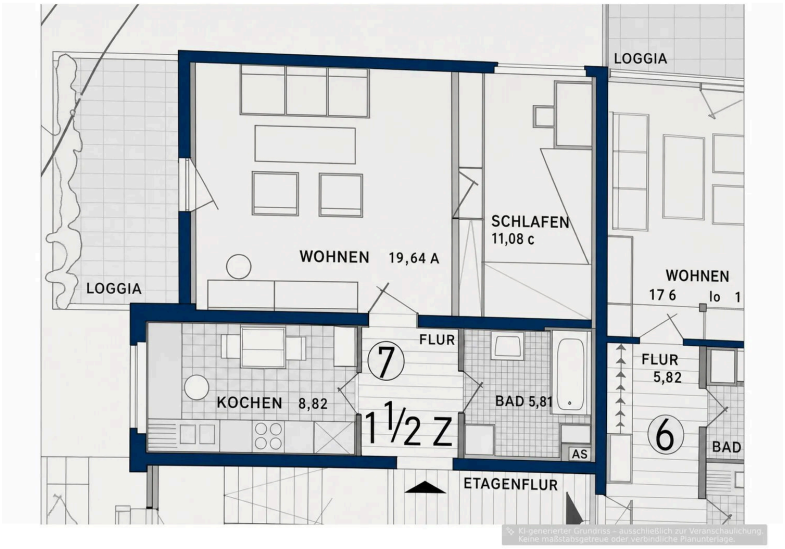




Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Die hier angebotene Eigentumswohnung befindet sich in einem gepflegten und ruhigen Mehrfamilienhaus, das insgesamt 28 Parteien umfasst. Das Haus wurde 1972 erbaut und präsentiert sich in einer soliden Bauweise. Die Heizungsanlage wird zentral über Öl betrieben, der Wärmeerzeuger im Haus stammt aus dem Jahr 1991/ 1997. Die Immobilie wird von einer Hausverwaltung betreut.
Die Wohnung liegt im Erdheschoss des Gebäudes und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 53,16 m². Sie umfasst insgesamt 1,5 Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie ein Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon, einem Küchenraum und einem Bad. Die Wohnung befindet sich in renovierungsbedürftigem Zustand, was künftigen Eigentümern die Möglichkeit bietet, die Räume nach eigenen Vorstellungen zu gestalten und praktische Wege im Alltag zu leben.

Bereits beim Betreten des Hauses fällt das gepflegte und helle Treppenhaus mit großflächigen Fensterfronten sowie terrazzoähnlichen Bodenfliesen auf. Die Wohnung selbst beginnt mit einem kleinen Flurbereich, von dem aus Badezimmer, Küche und Wohnzimmer zentral erreichbar sind.
Das Wohnzimmer erstreckt sich großzügig, ist gut belichtet und führt direkt auf den überdachten Balkon mit Blick ins Grüne und auf die Nachbarbebauung. Die Wohnzimmerfensterfront ist mit einer Außenjalousie ausgestattet, was für zusätzlichen Komfort und Sonnenschutz sorgt. Im Wohnzimmer findet sich ein heller Parkettboden, der zur freundlichen Raumatmosphäre beiträgt. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das Schlafzimmer.

Das Schlafzimmer ist kompakt und rechteckig geschnitten. Der moderne Bodenbelag in Holzoptik sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Raum bietet Platz für die wesentlichen Einrichtungsgegenstände wie ein Bett und einen Kleiderschrank und eignet sich ideal als gemütlicher Rückzugsort.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche sowie Badewanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Spiegelschrank ausgestattet. Die warmen Wandfliesen im Retro-Design sowie die kleinformatigen, hellen Bodenfliesen schaffen eine klassische Optik. Tageslicht ist hier nicht vorhanden, dafür ist die Beleuchtung funktional.

Ein separater Küchenraum steht zur Verfügung, der mit einem großen Fenster, Heizkörper unter dem Fenster, gespachtelten Wänden und Holzoptik-Boden ausgestattet ist. Die Anschlüsse für die Küchenzeile sind vorbereitet, was die Neugestaltung besonders unkompliziert macht.
Zur Wohnung gehört ein Kellerraum, der trocken, großzügig bemessen und mit einem Fenster ausgestattet ist. Den Bewohnern stehen zudem ein allgemeiner Wasch- und Trockenkeller sowie ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller zur Verfügung.

Ein eigener, zugeordneter Freiplatz für das Abstellen von Fahrzeugen ist im Angebot enthalten. Das monatliche Hausgeld beträgt für das Jahr 2026 voraussichtlich 168,27 €, die Zuführung zur Erhaltungsrücklage liegt bei 99,73 €.

Die Kombination aus ruhiger Hausgemeinschaft, einer flexiblen Grundrissgestaltung und dem umfangreichen Ausbaupotenzial macht diese Wohnung besonders interessant für Eigennutzer oder Käufer, die den individuellen Charme einer Immobilie nach eigenen Wünschen entfalten möchten

Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

Allgemein:
- gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus mit 28 Parteien
- Hausverwaltung
- Wärmeerzeuger (Öl) von 1997 lt Energieausweis

Zur Eigentumswohnung selbst:
- 1,5 Zimmer (Schlafzimmer vom Wohnzimmer begehbar)
- Erdgeschoss links
- 53,16 m² Wohnfläche
- Außenjalousie am Wohnzimmerfenster
- helles Schlafzimmer
- Dusch-Wannen-Badezimmer
- separater Küchenraum
- Wohnzimmer mit Balkonzugang
- Balkon
- Gegensprechanlage
- Kellerraum nr.7 (Nutzungsrecht)
- zugeordneter Freiplatz(Nutzungsrecht)
- allgemeiner Wasch-/Trockenkeller
- allgemeiner Fahrradkeller
- Hausgeld 2026 von 168,27 €
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2026 von 99,73 €

Objektnummer: 26241044 - 31785 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Hameln besticht als eine lebenswerte Mittelstadt mit rund 58.000 Einwohnern, die durch ihre ausgewogene Altersstruktur und eine stabile Gemeinschaft aus Familien und Berufstätigen geprägt ist. Die Stadt überzeugt mit einer sicheren und familienfreundlichen Atmosphäre sowie einer umfassenden Infrastruktur, die von erstklassiger Gesundheitsversorgung über vielfältige Bildungseinrichtungen bis hin zu ausgezeichneten Verkehrsanbindungen reicht. Besonders die Nähe zu Hannover macht Hameln zu einem attraktiven Wohnort für Familien, die Wert auf eine ausgewogene Work-Life-Balance und langfristige Lebensqualität legen.

In dieser harmonischen Umgebung finden Familien ein ideales Zuhause, das von Ruhe und Sicherheit geprägt ist. Die familienorientierten Wohngebiete bieten eine behagliche Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die zahlreichen Spielplätze in unmittelbarer Nähe laden zu abwechslungsreichen Freizeitaktivitäten ein, während großzügige Parks wie der Ada-Lessing-Park zu entspannten Stunden im Grünen einladen. Sportbegeisterte Familien profitieren vom nahegelegenen Sportzentrum Aubuschweg, das vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und gemeinsames Erleben bietet.

Die Bildungslandschaft in Hameln ist vielfältig und hervorragend erreichbar: Kindergärten und Kindertagesstätten befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt, ebenso wie Grund- und weiterführende Schulen, darunter die Elisabeth-Selbert-Schule und die Pestalozzi-Schule. Diese kurzen Wege ermöglichen eine stressfreie Organisation des Familienalltags. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, mit Busstationen wie Brucknerstraße und Eichbreite in nur 2 bis 3 Minuten Fußweg sowie dem Bahnhof Hameln in etwa 29 Minuten zu Fuß, sorgt für flexible Mobilität und erleichtert den Zugang zu weiterführenden Angeboten und Arbeitsplätzen.

Auch die medizinische Versorgung ist für Familien optimal gewährleistet: Zahnarztpraxen, Allgemeinärzte sowie Apotheken sind in wenigen Minuten erreichbar, und das Sana Klinikum Hameln-Pyrmont befindet sich in angenehmer Nähe. Für den täglichen Bedarf stehen mehrere Supermärkte wie Lidl und Penny in fußläufiger Entfernung zur Verfügung, ergänzt durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Nahbereich.

Diese Kombination aus sicherer, familienfreundlicher Umgebung, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten macht Hameln zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf ein harmonisches, zukunftsorientiertes Leben legen. Hier finden Sie nicht nur ein Zuhause, sondern eine Gemeinschaft, in der Ihre Familie wachsen und gedeihen kann.

Objektnummer: 26241044 - 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: 26241044 - 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