Hameln – Mitte/Altstadt

Großzügiges, stadtnahes Mehrfamilienhaus für vielfältige Wohnmöglichkeiten mit Gartenfeeling

Objektnummer: 26241045



KAUFPREIS: 615.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 648.19 m^2 • ZIMMER: 23 • GRUNDSTÜCK: 1130 m^2

Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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

Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241045
Wohnfläche	ca. 648.19 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	23
Schlafzimmer	11
Badezimmer	10
Baujahr	1945

Kaufpreis	615.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 120 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	71 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	14.09.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1990

Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie

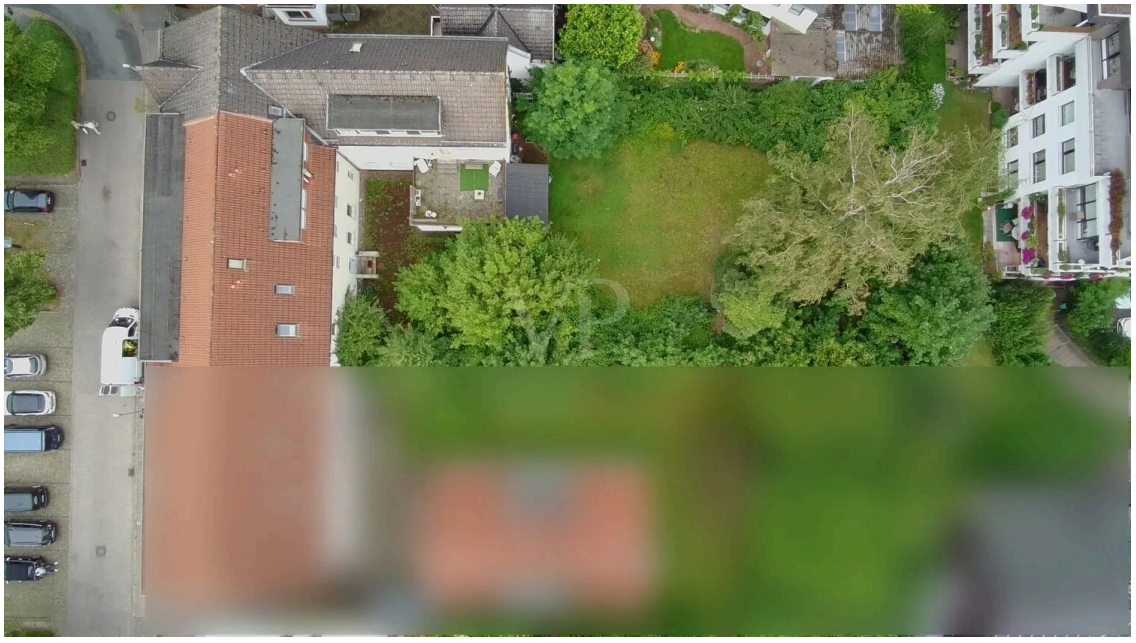




Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

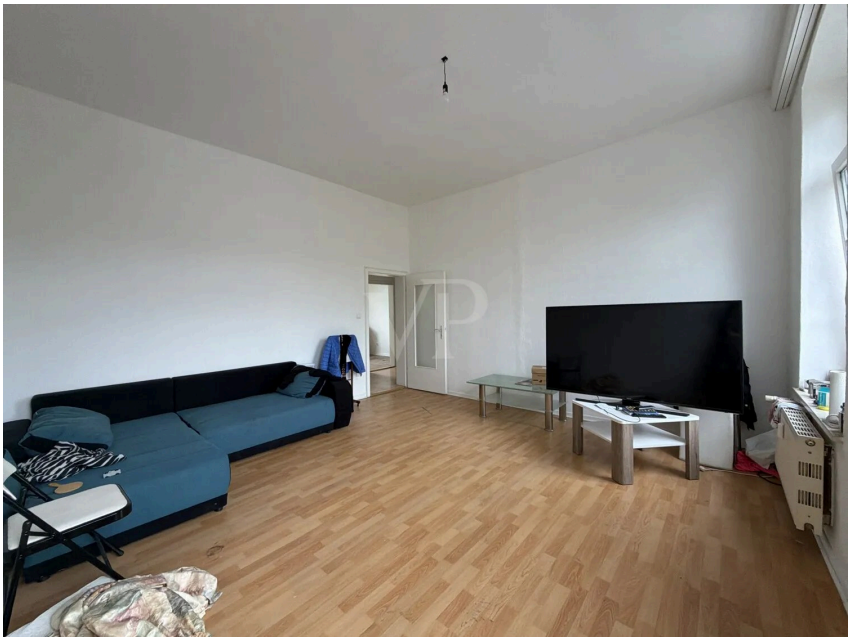
Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Ein erster Eindruck

Dieses 10 Parteien Mehrfamilienhaus bietet Ihnen eine außergewöhnliche Möglichkeit, in einem fertig gestellten Objekt aus zwei Baujahren zu investieren. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 1.130 m² erstreckt sich das Doppelhaus mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 648,19 m² und insgesamt 23 Zimmern, wobei 11 davon als Schlafzimmer genutzt werden. Dank der sinnvollen Aufteilung in zwei getrennte Gebäudeteile erhalten Sie hier zehn separate Wohneinheiten, die jeweils einen eigenen Bereich innerhalb der zwei Doppelhaushälften bilden.

Der LINKE Gebäudeteil wurde im Jahr 1988 umfassend kernsaniert und verfügt über eine Gesamtwohnfläche von ca. 322,61 m² sowie zusätzliche Nutzflächen von ca. 55 m². Die Wohnungen sind auf drei Ebenen verteilt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei 2-Zimmer-Wohnungen, die jeweils ausreichend Rückzugsmöglichkeiten für die Bewohner bieten. Im Obergeschoss sorgen zwei weitere 2-Zimmer-Wohnungen für zusätzlichen Wohnraum, wobei eine dieser Einheiten mit einer Terrasse ausgestattet ist. Das Dachgeschoss beherbergt eine weitere 2-Zimmer-Wohnung. Der linke Gebäudeteil ist zweieinhalbgeschossig ausgeführt und teilweise unterkellert. Die Energieeffizienzklasse dieses Abschnitts liegt bei C mit einem Endenergiebedarf von 90 kWh/(m²·a).
Die aktuelle Kaltmiete für den linken Teil beträgt 1.679 € pro Monat und wurde durch Mietverträge aus den Jahren 2005 bis 2023 erzielt, was einer jährlichen IST-Miete von 120.148 € entspricht. Die neue IST-Miete liegt bei etwa 1.909 € monatlich bzw. 22.908 € jährlich, durch Mieterhöhungsankündigungen die am 01.11.2026 in Kraft treten.

Der RECHTE Gebäudeteil aus dem Baujahr ca. 1945, ergänzt das Angebot um fünf weitere Wohneinheiten. Auch er wurde über die Jahre gepflegt und stetig instandgehalten. Gesamtwohnfläche von ca. 325,58 m² sowie zusätzliche Nutzflächen von ca. 65 m². Die Wohnungen sind auf drei Ebenen verteilt. Im Erdgeschoss befinden sich zwei 2-Zimmer-Wohnungen, im Obergeschoss sorgen zwei weitere 2-Zimmer-Wohnungen für zusätzlichen Wohnraum. Das Dachgeschoss beherbergt eine zusätzliche 3-Zimmer-Wohnung. Der rechte Gebäudeteil ist zweieinhalbgeschossig ausgeführt und teilweise unterkellert. Die Energieeffizienzklasse liegt hier bei E und der Endenergiebedarf bei 141 kWh/(m²·a).
Die aktuelle Kaltmiete für den rechter Teil beträgt 1.776 € pro Monat und wurde durch Mietverträge aus den Jahren 2018 bis 2026 erzielt, was einer jährlichen IST-Miete von 21.312 € entspricht. Durch Sanierung und Neuvermietung der letzten Erdgeschosswohnung nach Fertigstellung, wird die neue SOLL-Miete bei etwa 2.051 € monatlich bzw. 24.612 € jährlich liegen.

Beide Gebäudeteile werden per Fernwärme beheizt. Die Ausstattung entspricht einem einfachen Standard, was Ihnen als Eigentümer viele Gestaltungsmöglichkeiten

offenlässt.

Insgesamt beträgt der erwartete jährliche SOLL-Mietertrag 47.520 €. Dies resultiert in einer Plan-Rendite von 7,73 %. Der Mietpreis-Kauf-Faktor liegt bei 12,94 (IST-Miete: 41.460 € pro Jahr).

Die übersichtliche Struktur, robuste Bauweise und klare Trennung der Wohneinheiten bieten nachhaltige Vermietungspotenziale. Dank der durchdachten Aufteilung profitieren sowohl Vermieter als auch Mieter von flexiblen Nutzungsmöglichkeiten.

Nutzen Sie die Gelegenheit, sich vor Ort ein Bild von den Gegebenheiten zu machen und überzeugen Sie sich von den Möglichkeiten, die dieses Mehrfamilienhaus für Sie bereithält. Gerne stehen wir für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen sowie Mieter*innen eine 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: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Ausstattung und Details

- 10 Wohneinheiten auf 2 Gebäudeteile aufgeteilt
- letztendlich handelt es sich um zwei Doppelhaushälften mit jeweils fünf Wohneinheiten

- LINKER Gebäudeteil:
- Kernsanierung: 1988
- Gesamtwohnfläche ca. 322,61 m²
- Nutzfläche ca. 55 m²
- Erdgeschoss mit beinhaltet: 2 × 2-Zimmer-Wohnungen
- Obergeschoss mit beinhaltet: 2 × 2-Zimmer-Wohnungen (davon eine mit Terrasse)
- Dachgeschoss mit beinhaltet: eine 2-Zimmer-Wohnung
- Gebäude ist zweieinhalbgeschossig und teilunterkellert
- Energieeffizienzklasse: D
- Endenergiebedarf: 110,6 kWh/(m²·a)
- momentane Kaltmiete: 1.679 Euro (seit 2005 bis 2023)
- IST-Miete 20.148 Euro p.a.
- IST-Miete: ab 01.11.2026 ca. 1.909 Euro Kaltmiete/Monat
- neue IST-Miete 22.908 Euro p.a.
- RECHER Gebäudeteil:
- Baujahr: 1940
- Gesamtwohnfläche ca. 325,58 m²
- Nutzfläche ca. 65 m²
- Erdgeschoss mit beinhaltet: 2 × 2-Zimmer-Wohnungen
- Obergeschoss mit beinhaltet: 2 × 2-Zimmer-Wohnungen (davon eine mit Terrasse)
- Dachgeschoss mit beinhaltet: eine 3-Zimmer-Wohnung
- Gebäude ist zweieinhalbgeschossig und teilunterkellert
- Energieeffizienzklasse: B
- Endenergiebedarf: 71,1 kWh/(m²·a)
- momentane Kaltmiete: 1.776 Euro (seit 2018 bis 2026)
- IST-Miete 19.620 Euro p.a.
- SOLL-Miete: ca. 2.051 Euro Kaltmiete/Monat
- SOLL-Miete 24.612 Euro p.a.

GESAMT-SOLL-MIETERTRAG: 45.828 Euro pro Jahr
Plan-Rendite: 7,45 %
Mietpreis-Kauf-Faktor: 15,46 bei IST-Miet: 39.768 Euro pro Jahr

Objektnummer: 26241045 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Alles zum Standort

Objektlage:
Das Objekt in Hameln befindet sich in der zentralen Innenstadt in unmittelbarer Nähe zur historischen Altstadt. Die Lage ist durch geschlossene Blockrandbebauung und eine hohe Nutzungsdurchmischung geprägt (Erdgeschosse überwiegend Handel/Dienstleistung, Obergeschosse Wohnen/Büro). Die fußläufige Erreichbarkeit der Hauptversorgungsachsen ist gegeben; Marktplatz, Rathaus und wesentliche Einkaufsstraßen liegen im direkten Nahbereich. Die Distanz zur Weser beträgt wenige Gehminuten; die Uferpromenade und Grünzüge dienen der Naherholung und erhöhen die Aufenthaltsqualität. Der zentrale Busknoten ist in kurzer Zeit erreichbar; zum Bahnhof Hameln besteht eine direkte Verbindung über die Innenstadtachsen mit einer fußläufigen Erreichbarkeit innerhalb eines kurzen Weges. Stellplatzangebote finden sich in umliegenden Parkhäusern und Anwohnerzonen; der ruhende Verkehr ist überwiegend bewirtschaftet. Im Umfeld befinden sich Apotheken, Ärzte, Banken, Gastronomie und Angebote des täglichen Bedarfs (Lebensmittelmärkte in innerstädtischer Lage). Bildungseinrichtungen (Grundschule, weiterführende Schulen, Berufsbildende Schulen) sind innerhalb des erweiterten Innenstadtbereichs erreichbar. Die städtebauliche Umgebung ist überwiegend durch 3- bis 5-geschossige Massivbauweise geprägt; die Gebäudealtersklassen reichen vom Denkmalbestand bis zu Neubauten aus jüngerer Zeit. Emissionslagen resultieren primär aus innerstädtischem Kfz-Verkehr und Lieferverkehren, sind jedoch für eine Kerngebietsnutzung typisch und planerisch berücksichtigt. Die Mikrolage ist als gute Innenstadtlage mit hoher Versorgungssicherheit, kurzen Wegen und guter Anbindung an den ÖPNV zu bewerten. Durch die Zentrumsnähe bestehen erhöhte Passantenfrequenzen in den benachbarten 1A-Achsen; die Mühlenstraße selbst ist als innenstadtnahe Nebenachse mit wohn- und dienstleistungsorientierter Nutzung einzustufen.

Verkehrsanbindung:
Straße: Anbindung über B1 (Ost–West-Achse) und B83 (Nord–Süd entlang der Weser) sowie B217 Richtung Hannover mit Anschluss an die A2. Weitere Verbindungen bestehen über B442/B240 in Richtung A7/A44. ÖPNV: Stadt- und Regionalbusnetz mit Knotenpunkten im Zentrum und am Bahnhof; Taktverdichtung zu Pendlerzeiten. Schiene: Regional- und S-Bahn-Verbindungen nach Hannover (Weiterführung bis Flughafen) sowie Richtung Paderborn/Altenbeken und Hildesheim/Elze. Radverkehr: Ausgebautes Netz inkl. Weser-Radweg; innerstädtisch zahlreiche Radabstellanlagen. Wasserstraße: Die Weser ist für die Sportschifffahrt bedeutsam; Güterumschlag regional über Häfen an der Oberweser. Parken: Parkhäuser und Quartiersparkplätze randständig zur Altstadt, teils mit Bewirtschaftung.

Objektnummer: 26241045 - 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: 26241045 - 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