Hameln – Nordstadt

3 Doppelhäuser für Kapitalanleger oder Selbstnutzer mit Entwicklungspotenzial in der Nordstadt

Objektnummer: 26241046



KAUFPREIS: 700.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 590 m² • ZIMMER: 17 • GRUNDSTÜCK: 2361 m²

Objektnummer: 26241046 - 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: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241046
Wohnfläche	ca. 590 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	17
Schlafzimmer	4
Badezimmer	6
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	700.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 4,76 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 1590 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	141.23 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	03.02.2035	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

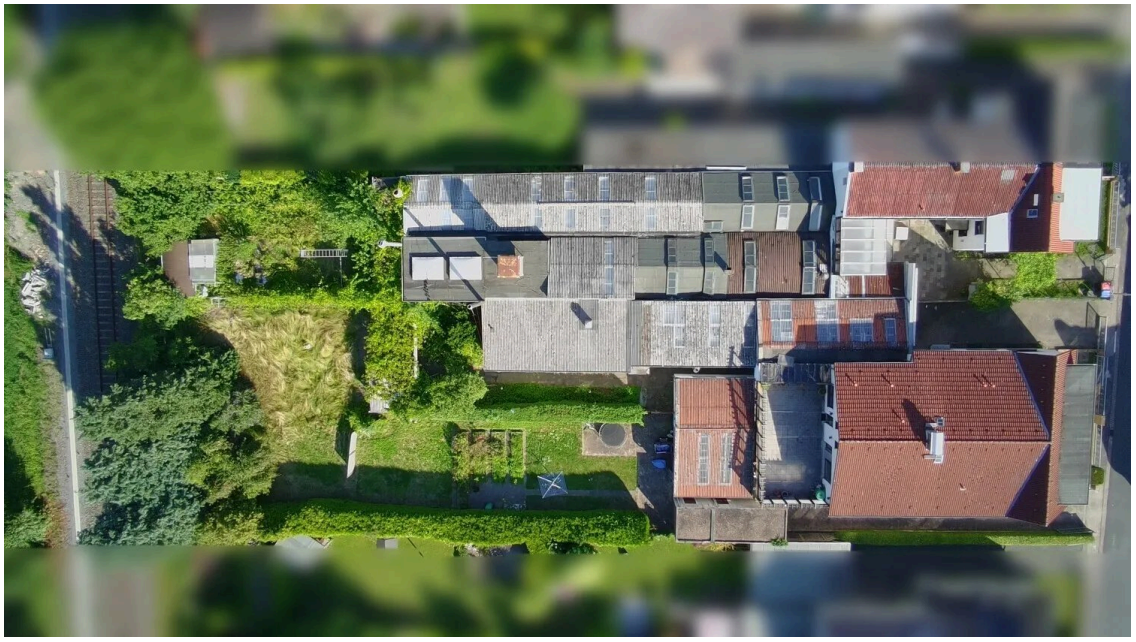
Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

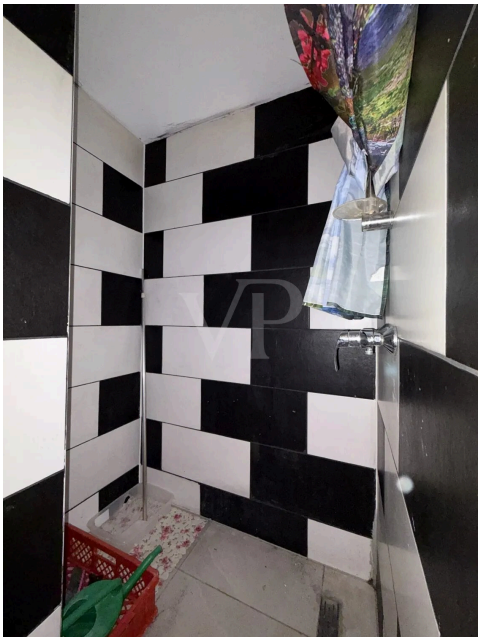




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

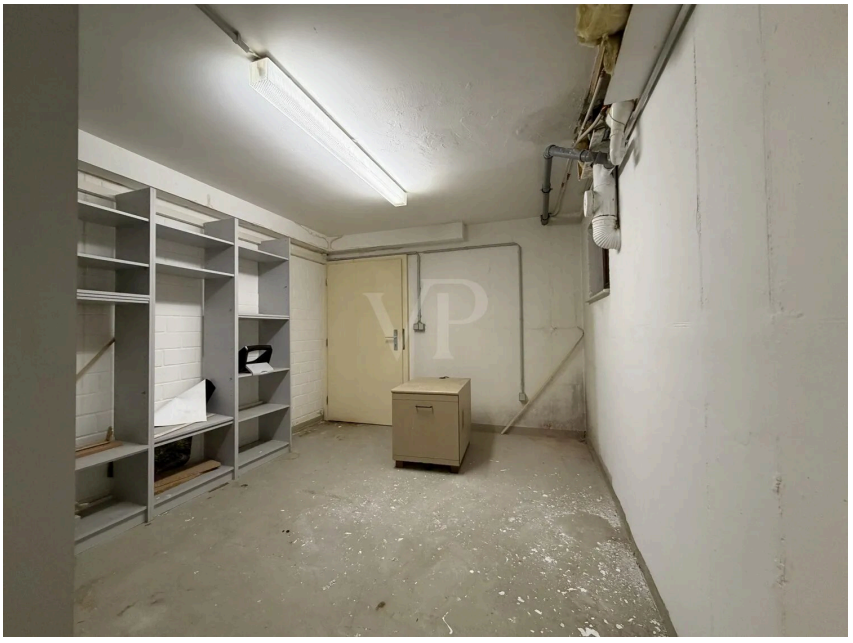




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

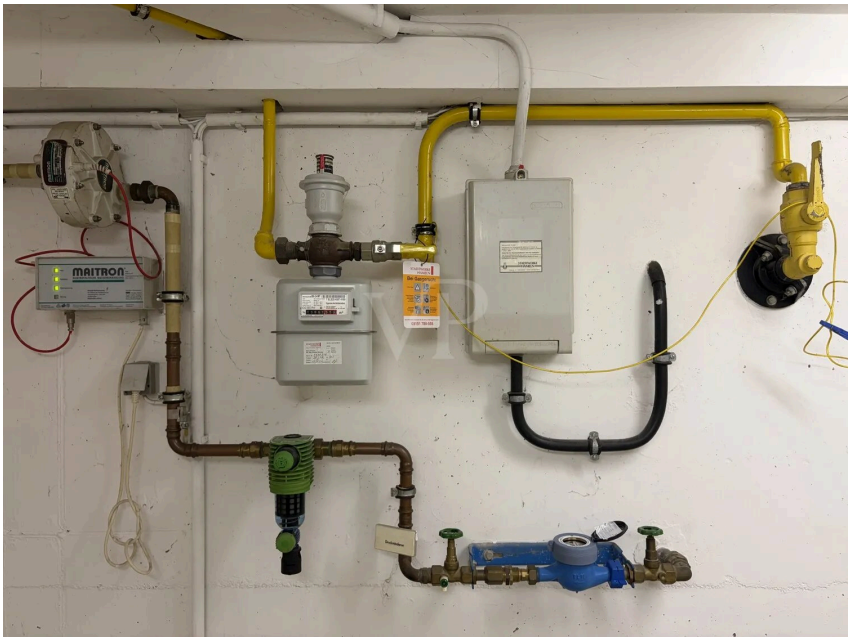




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

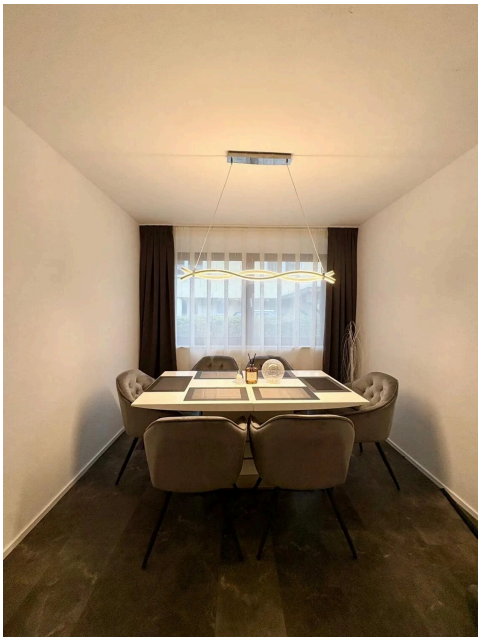




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

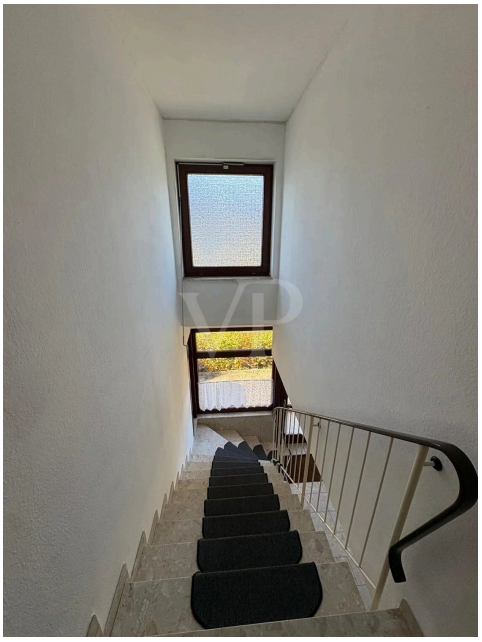
Die Immobilie

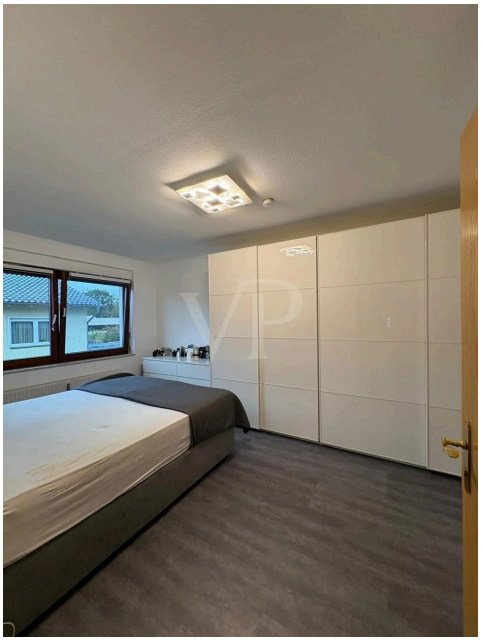




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

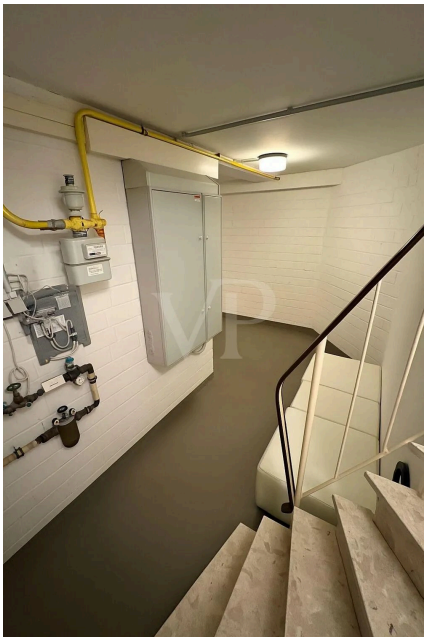




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

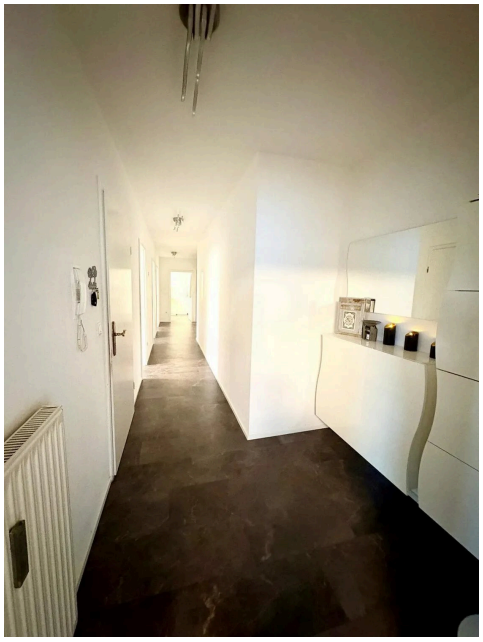
Die Immobilie

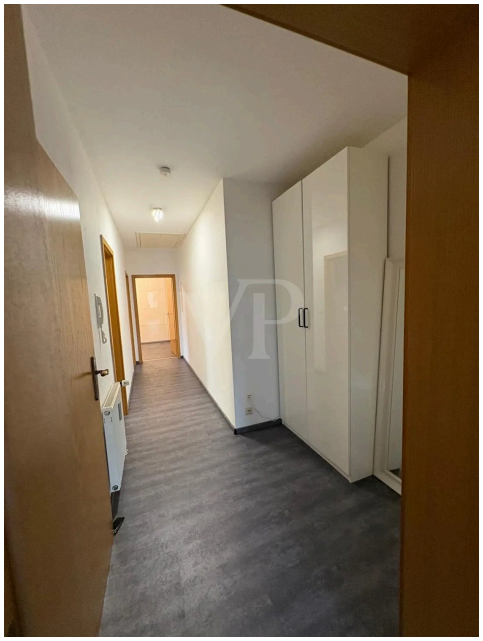




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

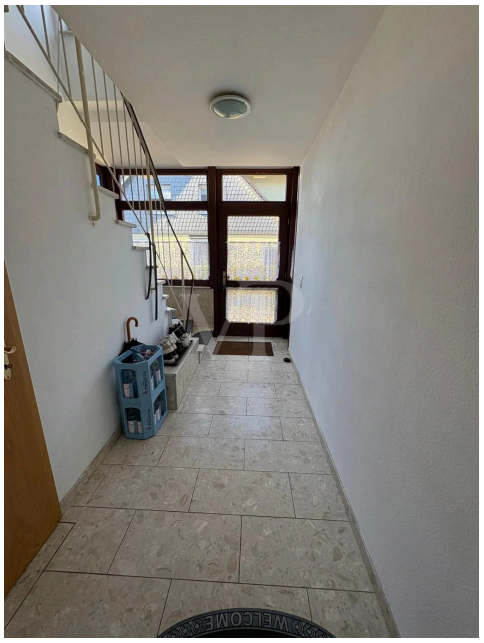
Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

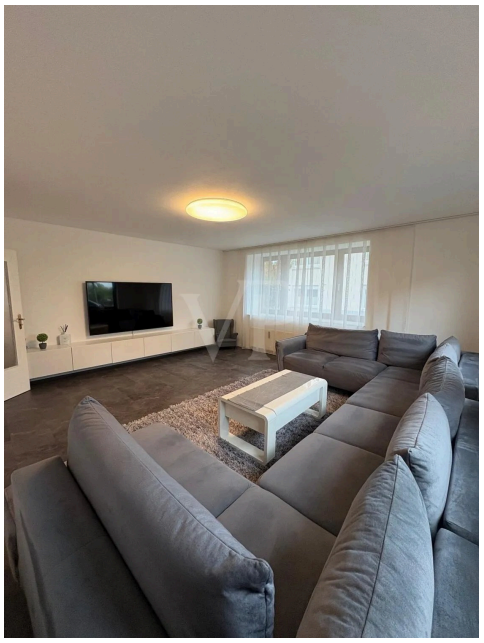
Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

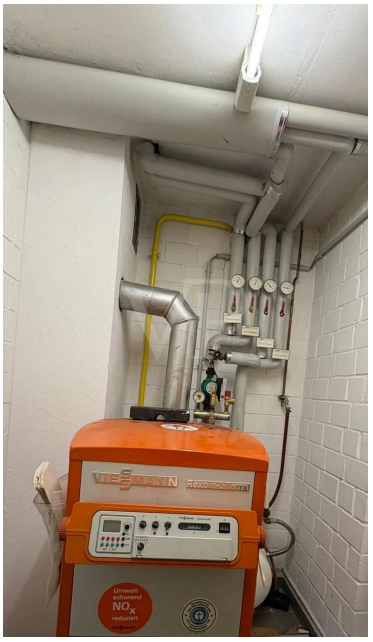
Die Immobilie

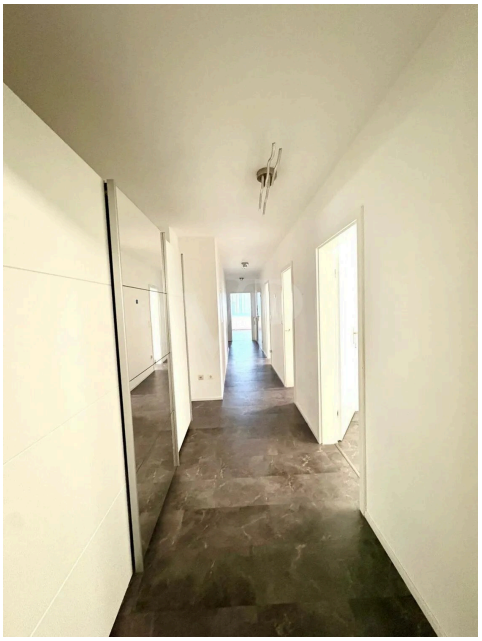




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie

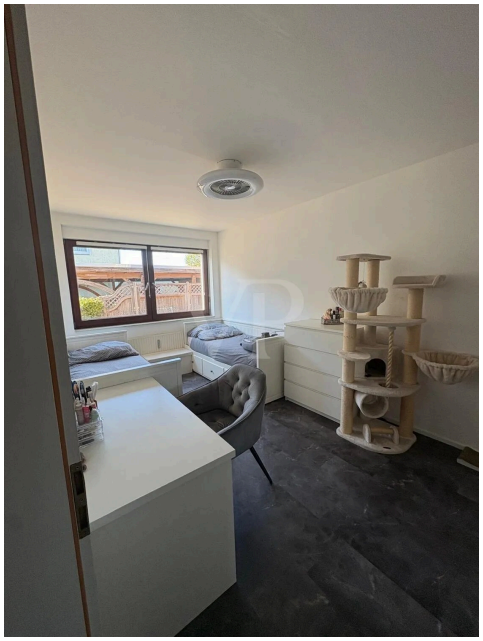




Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein interessantes Wohn- und Gewerbeensemble, bestehend aus drei Doppelhaushälften mit jeweils zwei Einheiten sowie einer großzügigen Lagerhalle. Das gesamte Objektensemble bietet eine Wohnfläche von circa 590 m² und befindet sich auf einem weitläufigen Grundstück mit einer Fläche von circa 2.361 m². Die Anlage wurde in mehreren Bauphasen errichtet: Während zwei Doppelhaushälften im Jahr 1993 erbaut wurden, stammt eine weitere Doppelhaushälfte aus dem Jahr 1935. Alle Gebäude sind zweigeschossig und vollständig unterkellert, wobei die Keller jeweils mit Heizkörpern ausgestattet sind.

Das Anwesen umfasst insgesamt sechs vermietbare Wohneinheiten, die sich auf die drei Doppelhaushälften verteilen. Diese Einheiten bieten zusammen 17 Zimmer, darunter vier Schlafzimmer sowie sechs Badezimmer. Zusätzlich ist in jeder Wohneinheit ein Gäste-WC vorhanden. Die Gebäude befinden sich in einem insgesamt renovierungsbedürftigen Zustand, wobei die Elektrik im Jahr 2017 und verschiedene Bodenbeläge bereits erneuert wurde. Positiv hervorzuheben ist zudem, dass alle Wohngebäude bereits gedämmt wurden. Die Ausstattungsqualität der Einheiten wird als einfach eingestuft, was Ihnen die Möglichkeit gibt, weitere Modernisierungen und Anpassungen nach eigenen Vorstellungen vorzunehmen.

Beispielhaft kann das Haus in der Adresse Wehler Bruch 4 genannt werden: Hierbei handelt es sich um eine Doppelhaushälfte mit ca. 150 m² Wohnfläche, verteilt auf sechs Zimmer sowie eine Küche, Bad und Gäste-WC. Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut. Die Immobilie ist vollunterkellert. Der Energieausweis weist die Effizienzklasse H aus mit einem Endenergiebedarf von 353,30 kWh/(m²·a). Die Sollmiete liegt bei rund 1.100 € monatlich, die momentane Kaltmiete beträgt seit 2019 1.000 €.

Ein weiteres Haus befindet sich in der Adresse Wehler Bruch 5. Dieses Einfamilienhaus bietet eine großzügige Wohnfläche von ca. 250 m². Die Energieeffizienzklasse ist E mit einem Endenergiebedarf von 159,18 kWh/(m²·a). Die Soll- und Istmiete liegt bei rund 1.500 € kalt monatlich.

Im Haus Wehler Bruch 6 stehen ca. 170 m² Wohnfläche zur Verfügung, verteilt auf fünf Zimmer, zwei Küchen und zwei Bäder. Das Haus weist einen Endenergiebedarf von 141,23 kWh/(m²·a) auf. Die Sollmiete beträgt ebenfalls ca. 1.500 € monatlich, aktuell ist nur das Erdgeschoss für 960 € inklusive Nebenkosten vermietet.

Zur Ergänzung bietet das Objekt eine großzügige Lagerhalle mit ca. 1.000 m² Nutzfläche sowie einer Einzelgarage für Haus Nummer 6. Die Halle ist derzeit nicht vermietet.

Die gesamte Ist-Miete des Ensembles liegt bei circa 3.500 € monatlich bzw. ca. 42.000 € jährlich; eine Vollvermietung würde zu Einnahmen von etwa 4.100 € monatlich bzw. rund 49.200 € jährlich führen.
Zusätzlich könnte man die Lagerhalle noch an einen Gewerbetreibenden vermieten. Perspektivisch besteht jedoch auch die Möglichkeit, die Lagerhalle abzureißen und an selber Stelle ein Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten zu errichten. Eine entsprechende Bauvoranfrage wurde bereits gestellt.

Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Investoren, die das Entwicklungspotenzial der Liegenschaft erkennen und eigene Vorstellungen einbringen möchten.

Für Rückfragen und zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

- 3 Doppelhäuser mit je 2 Einheiten und eine Lagerhalle
- eine Doppelhaushälfte aus den Jahr 1935 die anderen beiden aus dem Jahr 1993
- Objekt umfasst 6 vermietbare Wohneinheiten
- Gesamtwohnfläche ca. 590 m², Nutzfläche ca. 2.000 m²
- Jede Einheit zusätzlich ein Gäste-WC
- Lagerhalle mit ca. 100 m² mit einer Einzelgarage
- Gebäude sind zweigeschossig und voll unterkellert
- Keller mit Heizkörper ausgestattet

Wehler Bruch 4:
- EFH mit ca. 150 m²
- 6 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
- Dachboden nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Energieeffizienzklasse: H
- Endenergiebedarf: 353,30 kWh/(m²·a)
- Sollmiete: ca. 1.100 € Kaltmiete/Monat (momentane Kaltmiete: 1.000 € seit 2019)

Wehler Bruch 5:
- EFH mit ca. 250 m²
- 6 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC
- Dachboden nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Energieeffizienzklasse: E
- Endenergiebedarf: 159,18 kWh/(m²·a)
- Ist und Sollmiete: ca. 1.500 € Kaltmiete/Monat (aktuell Leerstand)

Wehler Bruch 6:
- EFH mit ca. 170 m²
- 5 Zimmer, 2 Küchen, 2 Bäder
- Dachboden nicht ausgebaut
- Voll unterkellert
- Energieeffizienzklasse: E
- Endenergiebedarf: 141,23 kWh/(m²·a)
- Sollmiete: ca. 1.500 € Kaltmiete/Monat (momentan nur EG für 960 € inkl. NK)

Lagerhalle:
- Nutzfläche ca. 1.000 m²
- Sollmiete: ca. 1.500 € Kaltmiete/Monat (aktuell Leerstand)

Gesamte IST-Miete
- ca. 3.500 € monatlich
- ca. 42.000 € jährlich
- KPM-Faktor = 19
- Redite: 5,25 %

SOLL-Miete bei Vollvermietung:
- ca. 4.100 € monatlich
- ca. 49.200 € jährlich
- KPM-Faktor = 16,26
- Redite: 6,15 %

Es besteht die Möglichkeit die Lagerhalle abzureißen und an selber Stelle ein 6-Parteien-MFH zu bauen. Die Bauvoranfrage wurde bereits gestellt.

Objektnummer: 26241046 - 31785 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einem Stadtteil der Stadt Hameln und profitiert von einer hervorragenden Infrastruktur sowie einer sehr guten Anbindung an das Stadtzentrum. Hameln gilt als wirtschaftliches und administratives Zentrum des Landkreises Hameln-Pyrmont und bietet als Mittelzentrum im Weserbergland ein stabiles Marktumfeld mit einer kontinuierlichen Nachfrage nach Wohnraum. Die ausgewogene Wirtschaftsstruktur, die hohe Lebensqualität und die gute Erreichbarkeit der umliegenden Oberzentren machen den Standort besonders interessant für langfristig orientierte Kapitalanleger.

Die Verkehrsanbindung ist sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr ausgezeichnet. Über die Bundesstraßen B1, B83 und B217 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hannover, Hildesheim, Minden und Paderborn. Der Hamelner Hauptbahnhof mit regelmäßigen Regionalverbindungen ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet insbesondere Berufspendlern eine attraktive Anbindung an die Region.
Die Nahversorgung ist hervorragend. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Dienstleistungsangebote befinden sich im unmittelbaren Umfeld. Ergänzt wird das Angebot durch Kindertagesstätten, Schulen sowie eine umfassende medizinische Versorgung mit Ärzten verschiedener Fachrichtungen und dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont.

Auch das Freizeitangebot trägt zur Attraktivität des Standorts bei. Grünanlagen, Sporteinrichtungen, Rad- und Spazierwege sowie die Hamelner Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, vielfältiger Gastronomie und einem breiten Einzelhandelsangebot sind in kurzer Zeit erreichbar und steigern die Wohnqualität nachhaltig.

Für Investoren bietet dieser Standort ideale Voraussetzungen: Die Kombination aus einer etablierten Wohnlage, einer ausgezeichneten Infrastruktur, einer guten Verkehrsanbindung und einer konstanten Nachfrage nach Mietwohnraum schafft eine solide Basis für nachhaltige Vermietbarkeit, stabile Mieterträge und langfristiges Wertsteigerungspotenzial.

Objektnummer: 26241046 - 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: 26241046 - 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