Hameln – Nordstadt

Renoviertes Reiheneckhaus als Raumwunder in der Nordstadt

Objektnummer: 26241049



KAUFPREIS: 219.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80.02 m² • ZIMMER: 3.5 • GRUNDSTÜCK: 202 m²

Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

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

Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241049
Wohnfläche	ca. 80.02 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	2 x Freiplatz

Kaufpreis	219.000 EUR
Haustyp	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 37 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	31.08.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	149.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

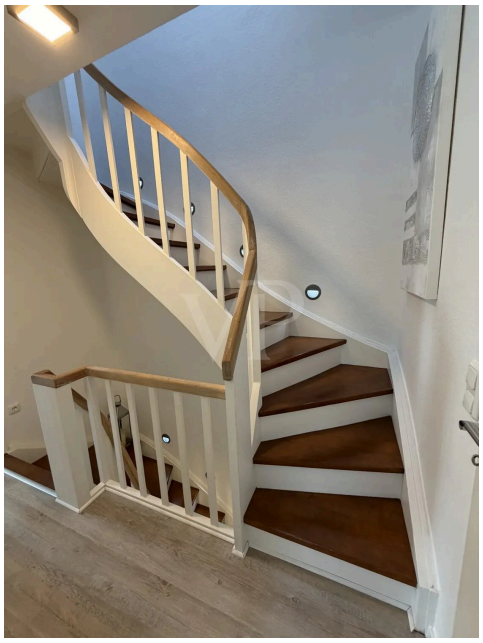
Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

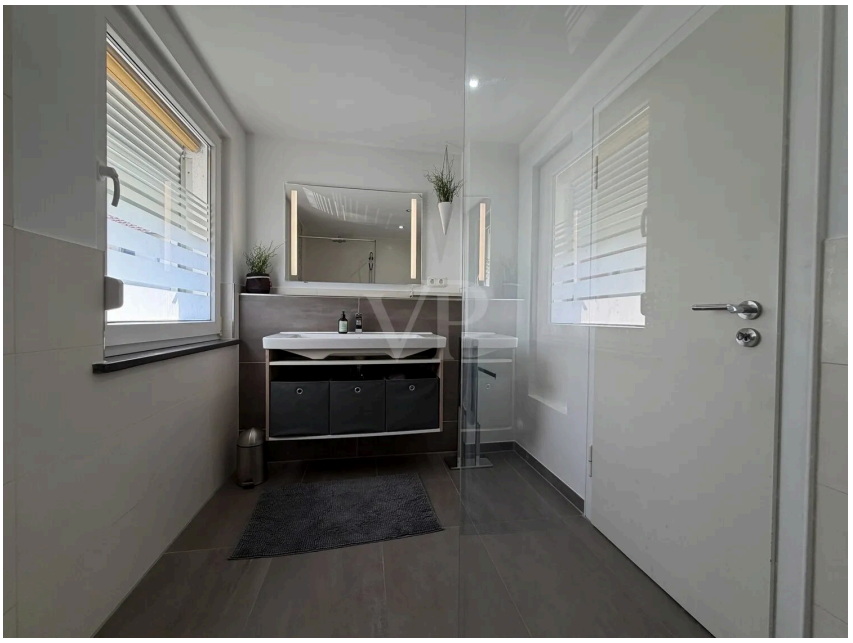
Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Dieses gepflegtes Reiheneckhaus ca. 80,02 m² Wohnfläche und 3,5 Zimmern überzeugt mit seiner klaren Linie und einer Atmosphäre mit moderner Souveränität. Schon beim Eintreten fällt der Blick auf die markant gestaltete Haustür und die gepflegte, helle Fassade, beides deutliche Zeichen sorgfältiger Erneuerung und Pflege. Im Inneren empfängt ein Flur, der durch dezente Akzente aus Holz und großzügige Spiegel ein Gefühl von Weite erzeugt. Die Treppe mit Holzstufen und weißem Geländer führt elegant durch die Ebenen.

Im Erdgeschoss bildet die Küche das Herzstück für Alltag und Genuss. Die Einbauküche aus 2017 überzeugt mit zeitgemäßer Ausstattung, klaren Linien und großzügigen Arbeitsflächen, kombiniert mit modernen, weißen Fronten und mattschwarzen Details. Direkt daneben öffnet sich der Wohnbereich, durch eine stilvolle Milchglasschiebetür abgetrennt, mit einem fließenden Übergang zur großzügigen, überdachten Terrasse.
Hier wird der Außenraum zum zweiten Wohnzimmer: Rankpflanzen spenden Schatten, bequeme Sitzgelegenheiten laden zum Verweilen ein, und der direkte Zugang zum Garten schafft eine Verbindung ins Grüne. Der Blick ins Freie fällt auf gepflegten Rasen und stattliche Hecken, die Privatsphäre schenken. Ein Gäste-WC mit Tageslicht rundet das Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss lenkt das modern gestaltete Bad mit bodengleicher Dusche und feinen Materialien den Alltag in ruhige Bahnen. Ein Schlafzimmer bietet viel Licht und Ruhe. Die Fenster sind mit Außenjalousien ausgestattet, was nicht nur Sonnen- und Sichtschutz, sondern auch ein Stück Geborgenheit verleiht. Im Dachgeschoss eröffnet sich ein großzügiger, offener Raum mit Teppichboden, flexibel nutzbar und mit klarer Linienführung. Hier lässt sich arbeiten, entspannen oder kreativ sein, ganz nach Lebensrhythmus.

Das Haus wurde 2016 umfassend saniert und präsentiert sich in gutem Zustand. Technisch ist alles auf solidem Stand: neue elektrische Leitung, LAN-Leitungen in den Wänden, Wasser Zu- und Ableitungen, moderne Gaszentralheizung, neue Fenster und eine hochwertige Haustür sorgen für Komfort und Sicherheit.
Die Vollunterkellerung mit praktischem Außenzugang schafft zusätzlichen Stauraum und Flexibilität, während zwei Außenstellplätze angenehm unkompliziert machen.

Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

- Großzügige, überdachte Terrasse mit direktem Zugang zum angrenzenden Garten
- Moderne Einbauküche mit zeitgemäßer Ausstattung aus 2017
- Edle Milchglasschiebetür zur stilvollen Abtrennung von Wohnzimmer und Flur
- Modern gestaltetes Badezimmer im Obergeschoss
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Vollunterkellerung mit praktischem Außenzugang
- Großzügiger, offen gestalteter Raum im Dachgeschoss mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- Außenjalousien im gesamten Haus für zusätzlichen Sonnen- und Sichtschutz
- Überarbeiteter Sicherungskasten und neue Elektroleitungen für zeitgemäße elektrische Ausstattung

Objektnummer: 26241049 - 31787 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Hameln überzeugt als solide mittelgroße Stadt, die durch eine gut ausgebaute kommunale Infrastruktur und eine stabile Bevölkerungsbasis besticht. Die Stadt bietet ein sicheres und familienfreundliches Umfeld, das durch moderate Immobilienpreise und ein ausgewogenes Wertsteigerungspotenzial geprägt ist. Als regionales Dienstleistungs- und Beschäftigungszentrum verbindet Hameln traditionelle Werte mit einer angenehmen Lebensqualität, die insbesondere Familien eine verlässliche und zukunftsorientierte Heimat bietet.

Die Nordstadt, ein innerstädtisch geprägter und überwiegend wohnlicher Stadtteil Hamelns, zeichnet sich durch seine angenehme Wohnatmosphäre und eine solide Grundinfrastruktur aus. Hier finden Familien ein vielfältiges Miteinander in einem heterogenen Umfeld, das von kleineren Haushalten bis hin zu älteren Bewohnern reicht. Die zahlreichen energetisch modernisierten Wohngebäude aus der Nachkriegszeit schaffen eine behagliche und nachhaltige Wohnqualität. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie die Nähe zu medizinischer Versorgung und Bildungseinrichtungen machen die Nordstadt zu einem idealen Wohnort für Familien, die Wert auf Sicherheit und Gemeinschaft legen.

Für Familien besonders attraktiv ist die hervorragende Nähe zu vielfältigen Bildungseinrichtungen: Von der Grundschule Hohes Feld, die nur etwa sieben Minuten zu Fuß entfernt liegt, über mehrere Kindertagesstätten in unmittelbarer Umgebung bis hin zu weiterführenden Schulen wie der Theodor-Heuss-Realschule und dem Schiller-Gymnasium, die in rund 13 bis 19 Minuten bequem erreichbar sind. Die fußläufige Nähe zu Apotheken und Ärzten, darunter die Nord-Apotheke in sechs Minuten Gehweite und verschiedene Fachärzte im Umkreis von 15 bis 20 Minuten, garantiert eine umfassende gesundheitliche Versorgung. Für die Freizeitgestaltung bietet die Nordstadt ein vielfältiges Angebot: Spielplätze in nur ein bis fünf Minuten Entfernung, Sportvereine wie SG Hameln 74 in zwei bis drei Minuten zu Fuß sowie grüne Erholungsflächen wie das nahegelegene Upnor-Gelände laden zu aktiven Stunden im Freien ein. Einkaufsmöglichkeiten wie REWE und Penny sind in drei bis fünf Minuten erreichbar, was den Alltag für Familien besonders bequem gestaltet. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Busstationen in zwei bis drei Minuten Fußweg gewährleistet, sodass auch Ausflüge und Pendelwege stressfrei organisiert werden können.

Diese Kombination aus sicherer Wohnlage, exzellenter Infrastruktur und vielfältigen Freizeitangeboten macht die Nordstadt in Hameln zu einem idealen Zuhause für Familien, die Wert auf eine harmonische Gemeinschaft, eine umfassende Versorgung und eine lebenswerte Umgebung legen. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine glückliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26241049 - 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: 26241049 - 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