Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Großzügig wohnen, flexibel gestalten – Ein Haus für zwei Familien / Mehrgenerationen, plus Apartment

Objektnummer: 26241050



KAUFPREIS: 350.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 178.42 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 403 m²

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Auf einen Blick

Objektnummer	26241050
Wohnfläche	ca. 178.42 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	1920
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	350.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2022
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	23.09.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	157.9 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie

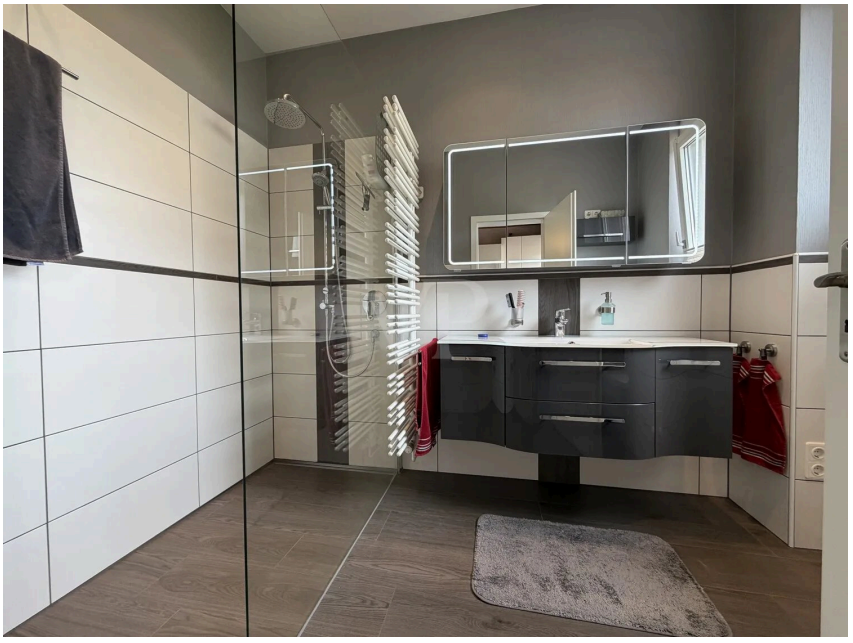




Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

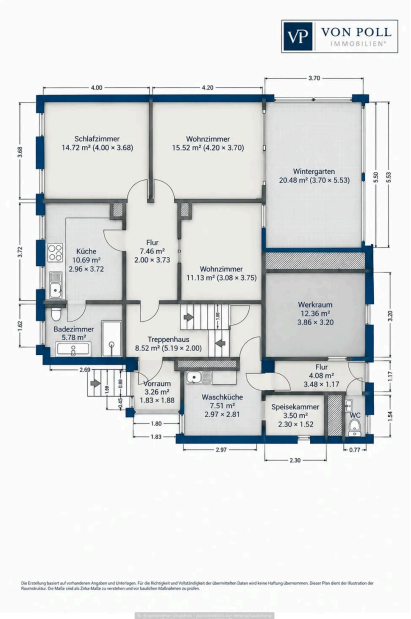
Die Immobilie

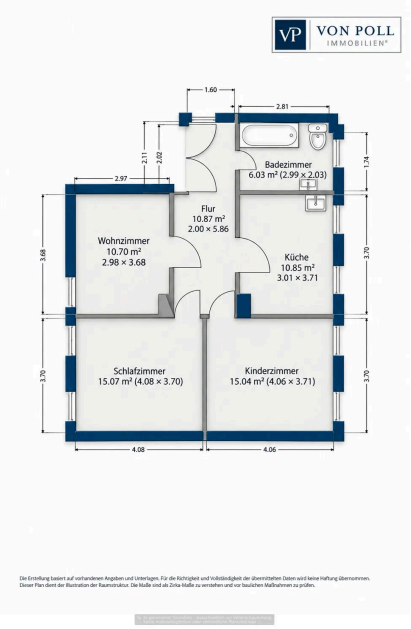




Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

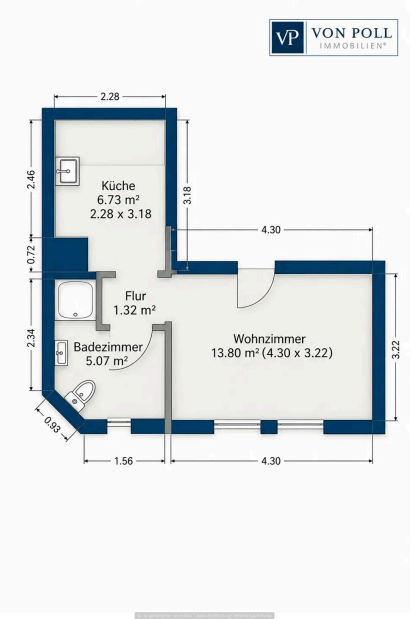
Die Immobilie





Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Die Immobilie



Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Ein erster Eindruck

Dieses charmante Haus aus dem Jahr 1920 verbindet den Charakter vergangener Jahrzehnte mit einer angenehmen Alltagstauglichkeit. Die gepflegte Fassade, das klassische rote Satteldach und der freundlich gestaltete Außenbereich verleihen der Immobilie eine einladende Ausstrahlung. Auf ca. 178,42 m² Wohnfläche verteilen sich insgesamt sieben Zimmer über zwei Etagen und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Das Erdgeschoss empfängt mit einem großzügigen Flur und führt in den Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum ca. 20,5 m² großen, beheizten Wintergarten. Die großzügige Verglasung schafft eine besondere Verbindung zum Außenbereich. Eine Schiebetür ermöglicht den direkten Zugang zum Hof, während Markise und Außenrollos für angenehmen Sonnen- und Sichtschutz sorgen.

Die modern gestaltete Küche bietet viel Arbeitsfläche und einen praktischen Essbereich. Ein Tageslichtbad mit ebenerdiger Dusche sowie ein separates Gäste-WC ergänzen das Erdgeschoss. Die großzügigen Fenster und vorhandenen Außenjalousien sorgen in den Wohn- und Schlafräumen für viel Tageslicht und zusätzlichen Komfort.

Im Obergeschoss stehen weitere großzügige Wohn- und Schlafräume sowie ein zweites Tageslichtbad mit Badewanne zur Verfügung. Die klassische Raumaufteilung bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten und eignet sich sowohl für Familien als auch für individuelle Wohnkonzepte.

Besonderes Potenzial bietet das ausgebaute Dachgeschoss des Anbaus: Hier lässt sich ein separater Gästebereich mit eigenem Badezimmer und kleiner Küche realisieren – ideal für Besucher, Familienmitglieder oder als privater Rückzugsbereich.

Für zusätzlichen Komfort sorgen eine Zentralheizung mit ergänzender Fußbodenheizung, die Warmwasserversorgung über separate Durchlauferhitzer je Etage sowie Außenjalousien an sämtlichen Fenstern. Eine Außendrainage rund um das Haus bietet zusätzlichen Schutz vor Feuchtigkeit.

Das Gebäude wurde über die Jahre kontinuierlich instand gehalten und in wesentlichen Bereichen modernisiert. Bereits 1963 erfolgte ein Anbau, der das ursprüngliche Gebäude sinnvoll erweiterte. Im Jahr 1998 wurden die Außenwände nachträglich gedämmt sowie die Haustür und die Tür im Windfang erneuert. Ergänzend wurde eine Drainage rund um das gesamte Haus angelegt.
Das Dach einschließlich der Fallrohre wurde erneuert, die elektrische Anlage überarbeitet und das Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert. Darüber hinaus wurden Fußböden erneuert. Im Jahr 2014 erfolgte schließlich der Einbau einer neuen

Gas-Brennwertheizung, die für eine zeitgemäße Wärmeversorgung sorgt.

Abgerundet wird das Angebot durch die vielseitig nutzbaren Räume und den attraktiven Außenbereich.

Die großzügige Hoffläche wurde 2013 neu gestaltet und hochwertig gepflastert und bietet viel Platz für Stellplätze und weitere Nutzungsmöglichkeiten.
Die überdachte Terrasse aus dem Jahr 1989 mit ca. 10,08 m² erweitert den Wohnbereich um einen geschützten Außenbereich.
Eine im Jahr 1988 errichtete Doppelgarage mit ca. 28,38 m² Nutzfläche bietet komfortable Stellmöglichkeiten und zusätzlichen Stauraum.
Der praktische Anbau verfügt über einen Werkraum, eine Waschküche, ein WC sowie eine Küche und zusätzliche Vorratsflächen und schafft damit vielseitig nutzbare Nebenflächen.
Ergänzt wird das Raumangebot durch die mit großzügigen Nutzflächenräumen, die vielfältige Möglichkeiten für Lagerung, Hobby und weitere Zwecke bietet.

Eine Immobilie mit Charakter, großzügigem Platzangebot und zahlreichen Möglichkeiten, die eigenen Wohnideen zu verwirklichen.

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, daß die Eigentümer*innen keine persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene, pauschale Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Ausstattung und Details

- Warmwasserversorgung über separate Durchlauferhitzer je Etage
- Rückspülbarer Wasserfilter zur komfortablen und nachhaltigen Filterung des Trinkwassers
- 2011 Großzügiger Wintergarten mit ca. 20,42 m², ausgestattet mit Markise, Außenrollo und praktischer Schiebetür und elektrischer Heizung
- Außenkamin
- Außendrainage rund um das Gebäude für zusätzlichen Schutz vor Feuchtigkeit
- Zwei Tageslichtbäder – eines mit Dusche, eines mit Badewanne
- Badezimmer im EG mit Fußbodenheizung
- ca. 2022 neue stilvolle Einbauküche
- Zusätzliches Gäste-WC
- Außenjalousien an sämtlichen Fenstern für optimalen Sonnen- und Sichtschutz
- Dachgeschoss des Anbaus bietet Möglichkeit als separaten Gästebereich bzw. Fremdenzimmer mit eigenem Badezimmer und kleiner Küche
- 2013 neu gestaltete, großzügig gepflasterte Hoffläche
- Überdachter Freisitz
- Doppelgarage, 1988 errichtet, mit ca. 28,38 m² Nutzfläche
- 2017 neues Garagentor
- Praktischer Anbau mit Werkraum, Waschküche, WC, Küche sowie zusätzlicher Vorratsfläche
- Vollunterkellerung mit großzügigen Nutz- und Abstellflächen
- 1963: Anbau des Gebäudes
- 1998 Nachträgliche Dämmung der Hauswände
- Drainage rund um das gesamte Haus
- Dach und Fallrohre erneuert
- Elektrik überarbeitet
- Badezimmer im Erdgeschoss modernisiert
- Teilweise Fußböden erneuert
- 1998 Haustür und Tür im Windfang erneuert
- 2014: Neue Gas-Brennwertheizung installiert

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

Alles zum Standort

Hameln-Afferde besticht als lebendiger Stadtteil mit einer ausgewogenen Mischung aus Wohn- und Gewerbeflächen, eingebettet in eine solide Infrastruktur und eine verkehrsgünstige Lage. Die Nähe zur Bundesstraße B1 sowie die Anbindung an die Bahnlinie ermöglichen eine hervorragende Erreichbarkeit, die sowohl Pendlern als auch Familien zugutekommt. Mit moderaten Immobilienpreisen bietet Hameln-Afferde eine attraktive und nachhaltige Perspektive für Familien, die Wert auf ein sicheres, zukunftsorientiertes Umfeld legen.

Der Stadtteil Afferde präsentiert sich als familienfreundliche Wohnidylle mit suburbanem Charakter und rund 5.000 Einwohnern. Hier finden Familien eine ruhige und sichere Nachbarschaft, in der Kinder unbeschwert aufwachsen können. Die gut ausgebaute Infrastruktur, gepaart mit einem überwiegend eigengenutzten Wohnungsbestand im mittleren Preissegment, schafft eine harmonische Atmosphäre, die Geborgenheit und Gemeinschaftssinn fördert. Die Nähe zum Zentrum von Hameln gewährleistet zudem den Zugang zu weiterführenden Schulen und spezialisierten Angeboten, ohne auf die Vorzüge eines entspannten Wohnumfelds verzichten zu müssen.

Für Familien besonders wichtig ist das umfassende Bildungsangebot: Die verlässliche Grundschule Afferde ist in nur etwa sieben Minuten zu Fuß erreichbar, während Kindertagesstätten und weiterführende Schulen in kurzer Distanz liegen. Die medizinische Versorgung ist durch lokale Ärzte und Apotheken gesichert, wobei das nahegelegene Hameln mit Kliniken und Fachärzten zusätzlichen Komfort bietet. Freizeitgestaltung wird in Afferde großgeschrieben: Zahlreiche Spielplätze und Sportanlagen sind in wenigen Gehminuten erreichbar und laden zu aktiver Erholung ein. Für entspannte Stunden sorgen zudem nahegelegene Parks und vielfältige gastronomische Angebote, die von gemütlichen Cafés bis hin zu familienfreundlichen Restaurants reichen. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet, mit mehreren Bushaltestellen wie „Hildesheimer Straße“ nur zwei Minuten zu Fuß entfernt und dem Bahnhof Hameln in etwa 28 Minuten Fußweg, was flexible Mobilität für die ganze Familie garantiert.

Insgesamt bietet Hameln-Afferde jungen Familien ein sicheres, naturnahes und zugleich gut angebundenes Zuhause, das alle Voraussetzungen für ein harmonisches und erfülltes Familienleben vereint. Hier finden Sie nicht nur ein attraktives Wohnumfeld, sondern auch eine lebendige Gemeinschaft, die Zukunftsperspektiven schafft und Geborgenheit schenkt.

Objektnummer: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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: 26241050 - 31789 Hameln / Afferde – Afferde, Kreis Hameln

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