Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Provisionsfrei ! Moderne Obergeschosswohnung mit individueller Raumgestaltung im Hamelner Osten

Objektnummer: 26241053



KAUFPREIS: 439.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.65 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Auf einen Blick

Objektnummer	26241053
Wohnfläche	ca. 93.65 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2026

Kaufpreis	439.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Zustand der Immobilie	projektiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m²
Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Befeuerung	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieinformation	Zum Zeitpunkt der Anzeigenerstellung lag kein Energieausweis vor.

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Die Immobilie



Ansicht Nord



Ansicht Süd

Mehrfamilienhaus

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Grundrisse




VON POLL IMMOBILIEN
Schlafen
10,91 m²
Kind 1
7,93 m²
Kind 2
8,55 m²
Abstellr.
4,19 m²
Flur
16,36 m²
Bad 1
9,84 m²
Arbeiten
4,53 m²
Wohnen u. Kochen
26,60 m²
Balkon (50%)
6,00 m²



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine exklusive Eigentumswohnung mit ca. 94 m² Wohnfläche im Obergeschoss eines modernen Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten. Das Neubauprojekt entsteht in attraktiver Wohnlage von Hameln-Rohrsen und überzeugt durch eine durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und zeitgemäßen Wohnkomfort. Die Immobilie befindet sich aktuell in der Projektierungsphase, der Baubeginn ist für das 1. Quartal 2027 vorgesehen. Die Umsetzung erfolgt durch ein erfahrenes Generalunternehmen.

Die Wohnung bietet großzügig geschnittene Wohnbereiche und schafft mit ihrer durchdachten Raumaufteilung ein komfortables Zuhause. Das gesamte Gebäude ist barrierefrei konzipiert. Ein großzügiger, rollstuhlgerechter Personenaufzug ermöglicht den schwellenlosen Zugang von der Parkebene bis unmittelbar vor die eigene Wohnungstür.

Das Gebäude wird als Effizienzhaus 40 Plus errichtet und setzt auf eine nachhaltige und energieeffiziente Wärmeversorgung. Eine moderne Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, die sich über separate Raumthermostate individuell regulieren lässt. Die hohe Luftdichtigkeit des Gebäudes wird durch einen unabhängigen Blower-Door-Test überprüft.

Auch bei der Ausstattung stehen Qualität und Komfort im Mittelpunkt. Käufer können bereits in der Planungsphase eigene Wünsche einbringen und die Innenausstattung anhand eines umfangreichen Ausstattungskatalogs individuell mitgestalten. Die moderne Fassadengestaltung kombiniert edle Flachverblender mit wärmedämmendem Putz.
Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Aushebelschutz und elektrisch steuerbaren Raffstores sowie hochwertige Wohnungseingangstüren mit Schallschutz und Einbruchschutz sorgen für Sicherheit und Komfort. Eine moderne Klingel- und Videosprechanlage mit Kamera ergänzt die Ausstattung.

Im Innenbereich erwarten Sie hochwertige Materialien und eine zeitlose Gestaltung. Q3-Spachtel- und Putzqualität, ökologische Kreidefarbe, elegante Weißlack-Innentüren mit Edelstahl-Drückergarnituren und Smart2Lock-Verschlusssystem sowie großformatiges Feinsteinzeug in elegantem Grau schaffen ein harmonisches Wohnambiente.
Das moderne Badezimmer verfügt über eine bodengleiche Dusche mit gefliester Ablaufrinne, Regendusche und SmartPush-Steuerung, einen Aufsatzwaschtisch mit Unterschrank und LED-Spiegel sowie ein wandhängendes Tiefspül-WC.

Eine zukunftssichere Netzwerkverkabelung, moderne Großflächenschalter, ein PKW-

Stellplatz mit eigener 400-Volt-Leitung zur Vorbereitung einer Wallbox sowie ein eigener Kellerabstellraum runden das Angebot ab. Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse befinden sich komfortabel direkt in der Wohnung.

Als besonderes Highlight besteht optional die Möglichkeit, einen privaten Dachgarten zu erwerben, der zusätzlichen Freiraum und eine einzigartige Atmosphäre über den Dächern bietet.

Für zusätzliche Sicherheit sorgen die Fertigstellungsbürgschaft, die Kaufpreiszahlung nach Baufortschritt sowie die Begleitung bzw. Abnahme durch TÜV und DEKRA. Die Übergabe erfolgt nach professioneller Endreinigung und besenrein.

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Ausstattung und Details

- Moderner Neubau eines stilvollen Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten in attraktiver Wohnlage von Hameln-Rohrsen.
- Effizienzhaus 40 plus
- Baubeginn ist für das 1. Quartal 2027 vorgesehen.
- Die Ausführung erfolgt durch ein Generalunternehmen, das die Koordination und Umsetzung der Bauleistungen übernimmt.
- Die Kaufpreiszahlung erfolgt nach Baufortschritt entsprechend den vertraglich vereinbarten Zahlungsraten.
- Eine Fertigstellungsbürgschaft bietet zusätzliche Sicherheit für die Erwerber.
- Die ordnungsgemäße Ausführung und Qualität des Bauvorhabens werden durch eine Abnahme bzw. Begleitung durch TÜV und DEKRA unterstützt.
- Das gesamte Gebäude ist barrierefrei konzipiert. Ein großzügiger, rollstuhlgerechter Personenaufzug ermöglicht einen schwellenlosen Zugang von der Parkebene bis unmittelbar vor die eigene Wohnungstür.
- Optional kann eine Dachgartenparzelle erworben werden – für zusätzlichen privaten Freiraum über den Dächern von Hameln.
- Käufer haben bereits in frühen Planungsstadien die Möglichkeit, die Innenausstattung nach ihren persönlichen Vorstellungen mitzugestalten. Hierfür steht ein umfangreicher Ausstattungskatalog zur Verfügung.
- Showroom: als Besonderheit, können die individuellen Ausstattungswünsche im Showroom haptisch erlebt und mit intensiver Beratung ausgesucht werden.

Ausstattung:

- Hochwertige, moderne Fassade mit edlen Flachverblendern und wärmedämmendem Putz
- Effiziente und umweltfreundliche Wärmepumpe mit individuell regulierbarer Wärme über Raumthermostate
- Hoher Luft- und Trittschallschutz nach DIN 4109 / VDI 4100 für angenehme Ruhe und Privatsphäre
- Dreifach verglaste Kunststofffenster mit Aushebelschutz und elektrisch steuerbaren Raffstores
- Hochwertige Wohnungseingangstüren mit Schallschutz und Einbruchschutz sowie absenkbarer Bodendichtung
- Moderne Klingel- und Videosprechanlage mit Kamera
- Innenwände in hochwertiger Spachtel- und Putzqualität, Decken in Weiß und Wände in elegantem Cremeton mit ökologischer Kreidefarbe
- Edle Weißlack-Innentüren mit Edelstahl-Drückergarnituren und innovativem Smart2Lock-Verschlusssystem
- Hochwertiges Feinsteinzeug in elegantem Grau in Bad, WC, Diele und Küche
- Modern ausgestattetes Badezimmer mit bodengleicher Dusche, gefliester Ablaufrinne, Regendusche und SmartPush-Steuerung

- Eleganter Aufsatzwaschtisch mit Unterschrank und LED-Spiegel sowie wandhängendes Tiefspül-WC
- Zukunftssichere Netzwerkverkabelung mit Doppelanschlüssen in Wohn- und Schlafräumen
- Moderne Großflächenschalter für ein einheitliches, stilvolles Erscheinungsbild
- PKW-Stellplatz mit eigener 400-Volt-Leitung zur Vorbereitung einer Wallbox
- Eigener Abstellraum im Kellergeschoss
- Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse direkt in der Wohnung
- Hohe Gebäude-Luftdichtigkeit, geprüft durch einen unabhängigen Blower-Door-Test
- Übergabe nach professioneller Endreinigung und besenrein

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

Alles zum Standort

Hameln-Rohrsen besticht als charmante und gut angebundene Stadt mit einer ausgewogenen Mischung aus ländlicher Ruhe und städtischer Infrastruktur. Die Stadt bietet eine solide Basis für ein sicheres und familienfreundliches Leben, geprägt von einer stabilen Nachfrage und einem harmonischen Miteinander. Die Nähe zu Hameln als regionalem Zentrum gewährleistet eine hervorragende Versorgung mit Bildungseinrichtungen, medizinischer Betreuung und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, während die verkehrsgünstige Lage mit Busanbindung und dem Hamelner Hauptbahnhof Pendlern kurze Wege zu umliegenden Wirtschaftszentren ermöglicht.

Der Stadtteil Rohrsen selbst präsentiert sich als Wohnquartier im Osten Hamelns, das mit seiner dorfähnlichen Atmosphäre und einer Mischung aus Einfamilienhäusern sowie modernen, hochwertigen Wohnungen besonders Familien anspricht. Hier finden Sie ein sicheres Umfeld, das Geborgenheit und Gemeinschaft vermittelt. Rohrsen überzeugt durch seine gut ausgebaute Infrastruktur, die eine eigene Grundschule direkt vor Ort bietet und gleichzeitig den schnellen Zugang zu weiterführenden Schulen und medizinischen Einrichtungen im nahegelegenen Hamelner Stadtzentrum ermöglicht. Die ruhigen Straßen und grünen Freiräume schaffen ideale Bedingungen für ein behütetes Aufwachsen der Kinder.

In unmittelbarer Nähe laden vielfältige Bildungseinrichtungen, darunter die Grundschule Hameln-Rohrsen, die in nur drei Minuten fußläufig erreichbar ist, zu einer hochwertigen schulischen Förderung ein. Ergänzend dazu bieten Kindertagesstätten und weiterführende Schulen in kurzer Fahr- oder Radentfernung eine umfassende Betreuung und Förderung für alle Altersstufen. Die medizinische Versorgung ist durch zahlreiche Fachärzte, Apotheken und Kliniken im Umkreis von etwa 3 bis 4 Kilometern sichergestellt und somit schnell erreichbar. Für die Freizeitgestaltung stehen familienfreundliche Spielplätze und Sportanlagen in wenigen Gehminuten zur Verfügung, während Parks und Grünflächen in der Umgebung Raum für Erholung und gemeinsame Aktivitäten bieten. Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls bequem erreichbar, sodass der Alltag entspannt und komfortabel gestaltet werden kann. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Bushaltestellen im Umkreis von nur wenigen Gehminuten gewährleistet, beispielsweise die Haltestelle Hurke in nur einer Minute zu Fuß erreichbar, was eine flexible Mobilität für die ganze Familie ermöglicht.

Für Familien, die Wert auf ein sicheres, harmonisches und zukunftsorientiertes Wohnumfeld legen, bietet Hameln-Rohrsen mit dem Stadtteil Rohrsen eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, verlässlicher Infrastruktur und einer lebendigen Gemeinschaft. Hier finden Sie den perfekten Ort, um gemeinsam mit Ihren Liebsten eine behagliche und sorgenfreie Zukunft zu gestalten.

Objektnummer: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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: 26241053 - 31789 Hameln / Rohrsen – Rohrsen

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