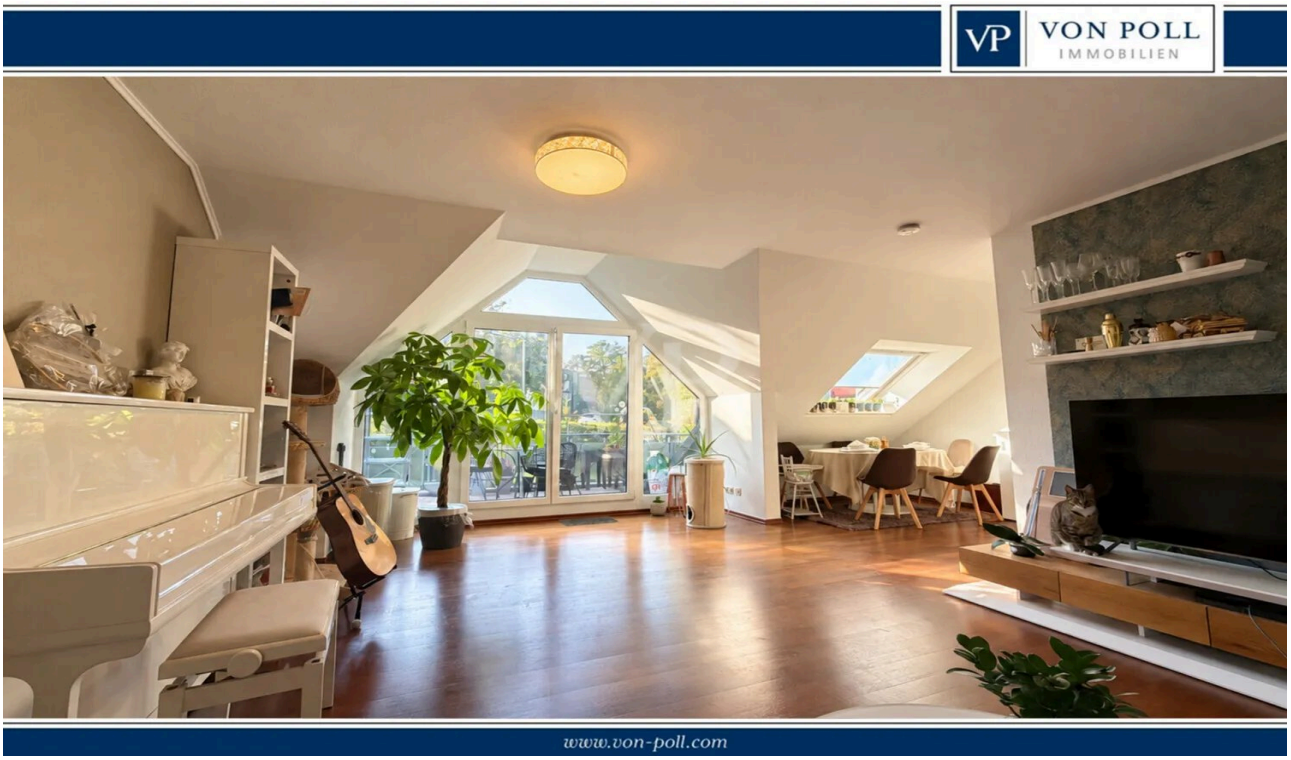
Hameln – Klüt/Südhang

Wohnen mit Weitblick – 3-Zimmer-Penthouse Wohnung am Klüthang

Objektnummer: 26241054



MIETPREIS: 860 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100.78 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

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

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Auf einen Blick

Objektnummer	26241054
Wohnfläche	ca. 100.78 m²
Dachform	Satteldach
Etage	3
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30 EUR (Miete)

Mietpreis	860 EUR
Nebenkosten	403 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Modernisierung / Sanierung	2023
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

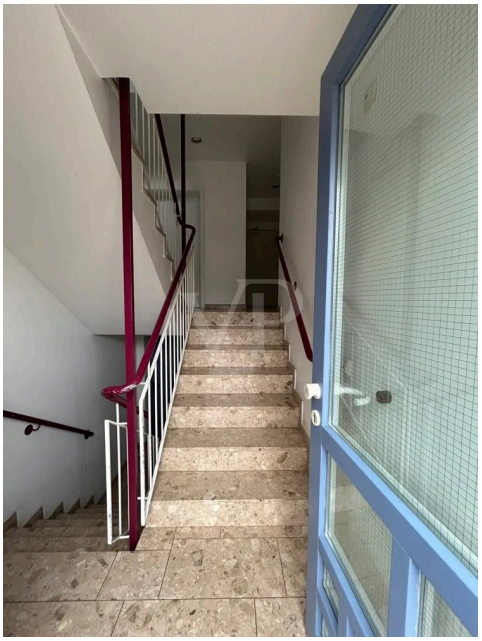
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergie-verbrauch	109 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	18.03.2031	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie

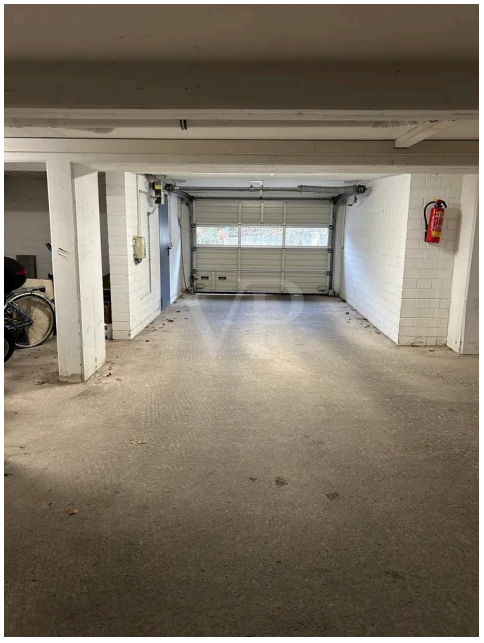




Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie





Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Die Immobilie



Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Grundrisse



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: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Ein erster Eindruck

Ein Zuhause mit klarer Linie, angenehmer Wohnatmosphäre und durchdachten Details: Dieses Penthouse verbindet komfortables Wohnen mit großzügigen Außenbereichen und einer guten Ausstattung.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der großzügige Wohnbereich mit schönem Parkettboden und direktem Zugang zum Balkon. Die großen Fensterflächen sorgen für eine freundliche und lichtdurchflutete Atmosphäre. Marmorfensterbänke setzen dabei stilvolle Akzente und unterstreichen den wertigen Charakter der Wohnung. Für zusätzlichen Wohnkomfort sorgt die vorhandene Fußbodenheizung.

Die Küche fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Die vorhandene schöne Einbauküche kann gegen einen Abschlag vom Vormieter übernommen werden und bietet eine praktische Grundlage für den täglichen Gebrauch.

Neben dem Wohnbereich stehen zwei weitere Zimmer zur Verfügung. Das Schlafzimmer überzeugt mit einem direkten Zugang zur eigenen Loggia und schafft damit einen zusätzlichen privaten Außenbereich. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer und ist ebenso wie das Schlafzimmer mit Laminatboden ausgestattet.
Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen eigenen Waschmaschinenanschluss und ist funktional und komfortabel ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch einen eigenen Kellerraum sowie die Nutzungsmöglichkeit eines Gemeinschaftskellers. Ein zugehöriger Tiefgaragenstellplatz sorgt zudem für komfortables und wettergeschütztes Ankommen.

Das im Jahr 1993 errichtete und 2023 modernisierte Gebäude verbindet den Charme einer etablierten Wohnanlage mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Mit zwei attraktiven Außenbereichen, einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Ausstattung bietet diese Penthousewohnung ein Zuhause, das Komfort und Alltagstauglichkeit auf besondere Weise miteinander verbindet.

Von den Mietinteressenten hätten wir gerne die üblichen Unterlagen (Personalausweiskopie, letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Schufa-Auskunft, Mieterselbstauskunft) .

Die Wohnung ist bezugsfrei ab dem 01.12.2026.

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Ausstattung und Details

- 3-Zimmer-Wohnung
- Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon
- Loggia am Schlafzimmer
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Parkettboden im Wohnzimmer
- Laminatböden im Schlaf- und Kinderzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Eigener Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- Hochwertige Marmor-Fensterbänke
- Einbauküche, die gegen einen Abschlag in Höhe von 5.000,00 € vom Vormieter übernommen werden kann
- Eigener Kellerraum
- Gemeinschaftskeller
- Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

Alles zum Standort

Hameln verbindet als gewachsenes regionales Zentrum eine verlässliche Infrastruktur mit einem angenehmen, gut eingebetteten Stadtbild. Die Stadt überzeugt durch ihre Funktion als Verwaltungs-, Versorgungs- und Arbeitsstandort, durch kurze Wege im Alltag sowie durch ein Umfeld, das Beständigkeit und Lebensqualität harmonisch zusammenführt. Für Familien entsteht daraus ein Standort, an dem sich Alltag und Zukunftsperspektive gleichermaßen stimmig ergänzen.

Klüt/Südhang zählt zu den besonders geschätzten Wohnlagen Hamelns und verbindet ruhiges Wohnen mit grüner Umgebung und der Nähe zur Innenstadt. Die Hanglage verleiht dem Viertel eine angenehme Großzügigkeit und teils schöne Ausblicke, während das Umfeld von gepflegten Bestandsimmobilien, Einfamilienhäusern und einem insgesamt hochwertigen Wohncharakter geprägt ist. Gerade für Familien bietet diese Lage ein Umfeld, das Geborgenheit, kurze Wege und ein wohnliches Ambiente auf elegante Weise vereint.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine erfreulich familienfreundliche Versorgung: Mehrere Schulen, darunter die Klütschule sowie weitere Grund- und weiterführende Bildungseinrichtungen, sind in etwa 8 bis 9 Minuten zu Fuß erreichbar; auch die Hochschule Weserbergland liegt mit rund 8 Minuten Fußweg nah bei. Kindergärten wie das Kinderspielhaus oder die Altstadtmäuse ergänzen das Bildungsangebot und unterstreichen die gute Eignung für den Familienalltag. Für die gesundheitliche Versorgung stehen mit der Klütpraxis in etwa 3 Minuten, der Brücken-Apotheke in rund 4 Minuten sowie weiteren Ärzten, Zahnärzten und dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont in etwa 13 Minuten Fußweg verlässliche Anlaufstellen zur Verfügung. Einkaufsmöglichkeiten wie Avore sind in rund 5 Minuten, Supermärkte wie Combi, Netto und Lidl in etwa 11 bis 14 Minuten erreichbar. Für gemeinsame Freizeitmomente sorgen nahe Parks, Spielplätze, Sportangebote und kulturelle Orte wie die Sumpfblume oder die Waldbühne auf dem Klüt, die das Wohnumfeld zusätzlich bereichern. Auch die Anbindung ist angenehm: Die Bushaltestellen Felsenkellerweg, Pflümerweg / Brückenkopf und Pyrmonter Straße / Brückenkopf liegen nur etwa 2 bis 4 Minuten entfernt, der Bahnhof Hameln ist in rund 25 Minuten zu Fuß erreichbar.

Insgesamt bietet Klüt/Südhang Familien eine ruhige, gut angebundene und zugleich alltagsnahe Wohnlage mit einem Umfeld, das Bildung, Versorgung und Freizeit auf überzeugende Weise zusammenführt.

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

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 der Anmietung der Immobilie, hat der Vermieter die Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 26241054 - 31787 Hameln – Klüt/Südhang

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