Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Kleines Einfamilienhaus auf großzügigem Grundstück mit Entwicklungspotential

Objektnummer: 26241060



KAUFPREIS: 105.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 75.25 m^2 • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 1598 m^2

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

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

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Auf einen Blick

Objektnummer	26241060
Wohnfläche	ca. 75.25 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1959
Stellplatz	1 x Freiplatz

Kaufpreis	105.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	Sanierungsbedürftig
Bauweise	Holz
Nutzfläche	ca. 18 m²
Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	03.11.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	375.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	H
Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

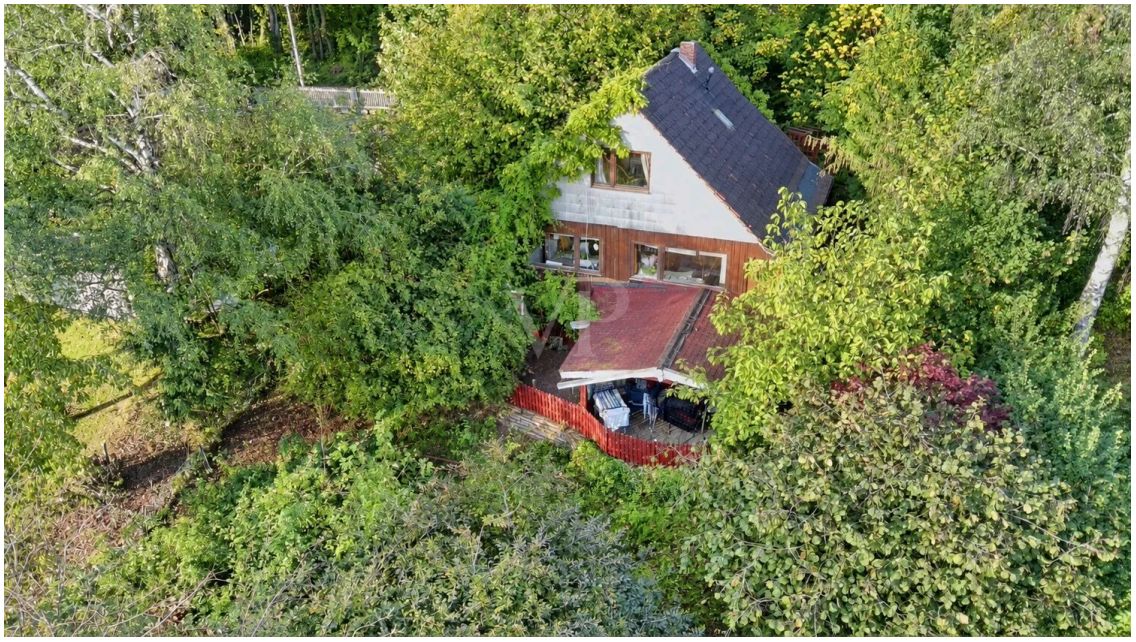
Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie

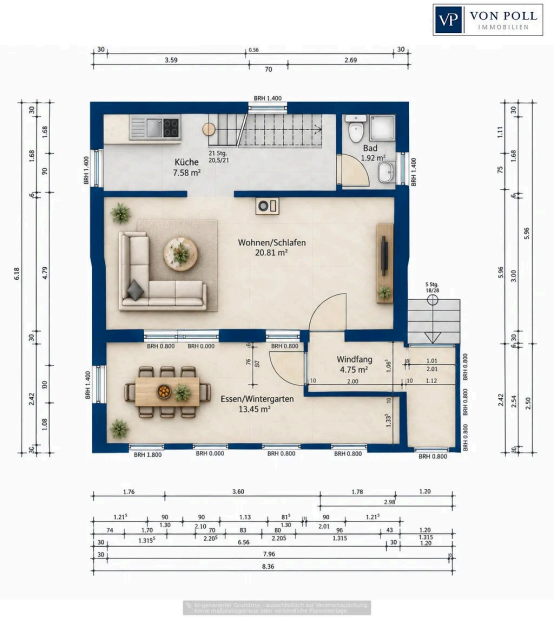




Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Die Immobilie





Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Ein erster Eindruck

Dieses kleine Einfamilienhaus von 1958, welches vornehmlich für Paare geeignet ist, befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1598m² und bietet eine interessante Gelegenheit für Käufer, die ihre eigenen Vorstellungen und Ideen verwirklichen möchten.

Das bestehende kleine Haus, idyllisch gelegen, ist in die Jahre gekommen und befindet sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Daher bietet sich insbesondere eine Neugestaltung des Grundstücks unter Berücksichtigung der baurechtlichen Möglichkeiten an.

Der besondere Reiz dieser Immobilie liegt in dem weitläufigen Grundstück, hoch gelegen am Ortsrand, in Waldnähe, welches viel Raum für individuelle Ideen und eine zukünftige Nutzung bietet.
Das Baugebiet befindet sich im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen (WA). Eine verbindliche Prüfung des individuellen Bauvorhabens sollte durch die zuständige Behörde erfolgen.

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Ausstattung und Details

- Warmwasser über Durchlauferhitzer
- Kachelofen im Wohnzimmer
- Keller
- Außensitz
- großer Garten mit Baumbestand

Der Bebauungsplan zeigt folgende geltende baurechtliche Vorschrift:
- Grundflächenzahl 0,2-maximal 20% der maßgeblichen Grundstücksfläche dürfen bebaut werden
- Geschossflächenzahl 0,3-die zulässige Geschossfläche beträgt beträgt maximal 30% der maßgeblichen Grundstücksfläche
- ein Vollgeschoss ist zulässig
- freistehende Einzelhäuser sind zulässig

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

Alles zum Standort

Welliehausen in Hameln verbindet die Ruhe eines ländlich geprägten Wohnumfelds mit der Nähe zu den gewachsenen Versorgungs- und Arbeitsstrukturen der Stadt. Für Familien entsteht hier ein attraktives Umfeld, das von viel Grün, einer angenehmen Wohnatmosphäre und einem hohen Erholungswert geprägt ist. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Infrastruktur Hamelns und der guten Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften. Die Lage bietet damit eine ausgewogene Kombination aus naturnahem Wohnen und alltagsgerechter Mobilität.

Der Ortsteil selbst überzeugt durch seinen dörflichen Charakter, ein hohes Maß an Privatsphäre und ein Wohnumfeld, das besonders für Menschen attraktiv ist, die Freiraum und Ruhe schätzen. Die Anbindung an Hameln sowie die vorhandene Busverbindung ergänzen die Vorzüge der Wohnlage. Mit dem Auto lassen sich sowohl die Hamelner Innenstadt als auch die umliegenden Versorgungsstandorte bequem erreichen. Dadurch eignet sich Welliehausen insbesondere für Familien und Berufstätige, die ein ruhiges Zuhause mit guter Anbindung bevorzugen.

Auch im Bildungs- und Betreuungsbereich bietet die Umgebung passende Möglichkeiten für Familien. Der evangelisch-lutherische Kindergarten Süntelzwerge sowie die Grundschule Sünteltal sind mit dem Auto erreichbar. Weitere Betreuungs- und Bildungseinrichtungen befinden sich in den umliegenden Ortsteilen und in Hameln. Für ältere Kinder stehen verschiedene weiterführende Schulen zur Verfügung, darunter das Albert-Einstein-Gymnasium, die Sertürner-Realschule und die IGS Hameln. Die Erreichbarkeit mit dem Auto ermöglicht eine flexible Organisation des Familienalltags.

Die medizinische Versorgung ist durch Arztpraxen in der näheren Umgebung sowie weitere Fachärzte, Apotheken und Kliniken im Stadtgebiet Hameln sichergestellt. Auch diese Einrichtungen lassen sich je nach Standort bequem mit dem Auto erreichen und gewährleisten eine umfassende Versorgung im Alltag.

Für Freizeit und Erholung bietet Welliehausen attraktive Möglichkeiten in naturnaher Umgebung. Das Waldbad Sünteltal lädt in den Sommermonaten zu einer erfrischenden Auszeit ein und ist mit dem Auto erreichbar. Darüber hinaus bieten die umliegenden Wald- und Landschaftsgebiete gute Voraussetzungen für Spaziergänge, Wanderungen und Fahrradtouren. Sportvereine und weitere Freizeitangebote in der Region ergänzen die Möglichkeiten für eine aktive Freizeitgestaltung. Kulinarisch bereichern das Landgasthaus Hesse und das Waldhof Hotel & Restaurant das gastronomische Angebot der Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr wird durch Bushaltestellen im Ortsteil

ergänzt. Für weiterführende Verbindungen stehen zudem Bahnhöfe in der Region zur Verfügung. Gleichzeitig bietet das Auto eine besonders flexible Möglichkeit, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, medizinische Einrichtungen und Arbeitsstätten in Hameln sowie den umliegenden Gemeinden zu erreichen.

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

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.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer 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. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26241060 - 31787 Hameln / Welliehausen – Welliehausen

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