Hameln – Mitte/Altstadt

Zentrumsnah wohnen – solide Eigentumswohnung mit Loggia

Objektnummer: 26241061



KAUFPREIS: 87.500 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 47 m² • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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

Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241061
Wohnfläche	ca. 47 m²
Etage	4
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	87.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 4 m²
Ausstattung	Schwimmbad, Balkon

Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fernwärme	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	81 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.02.2031	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

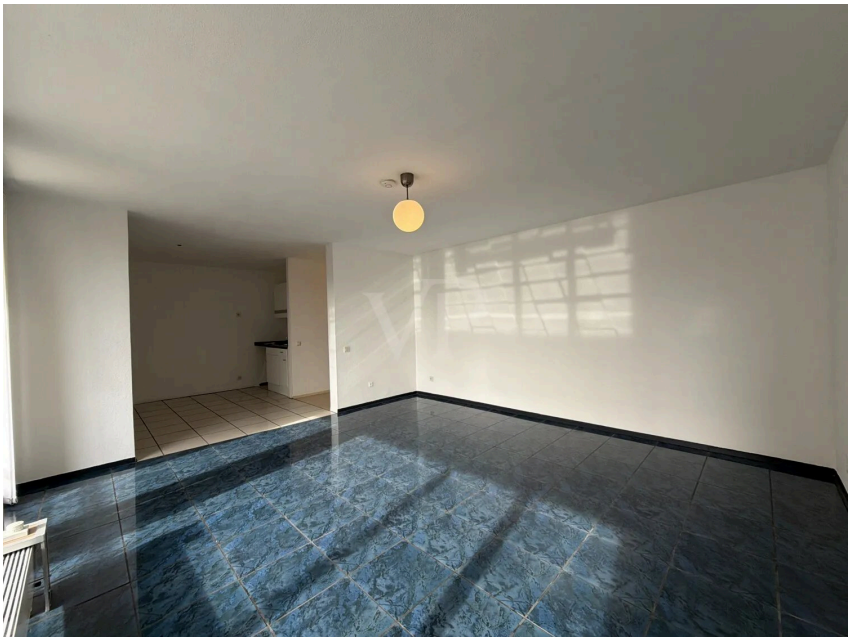
Die Immobilie

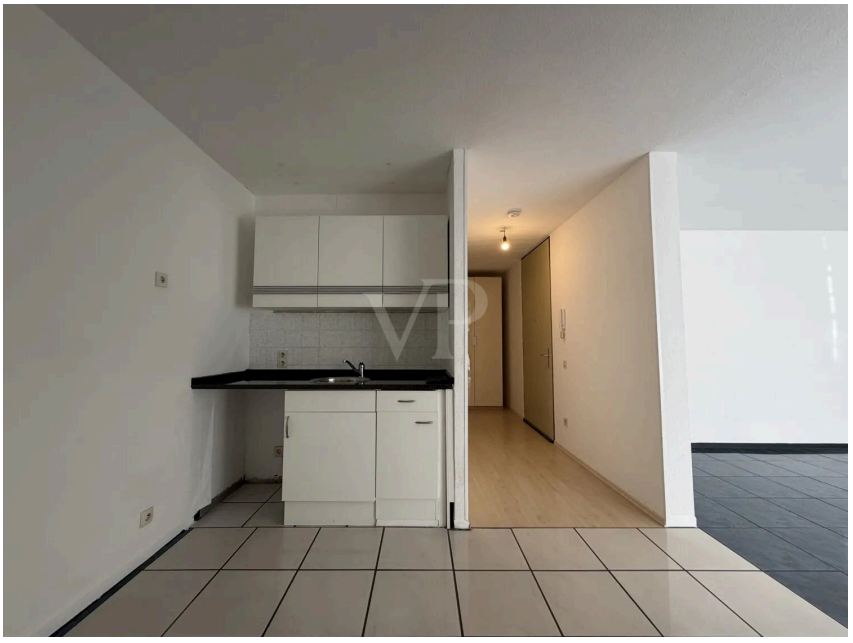




Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

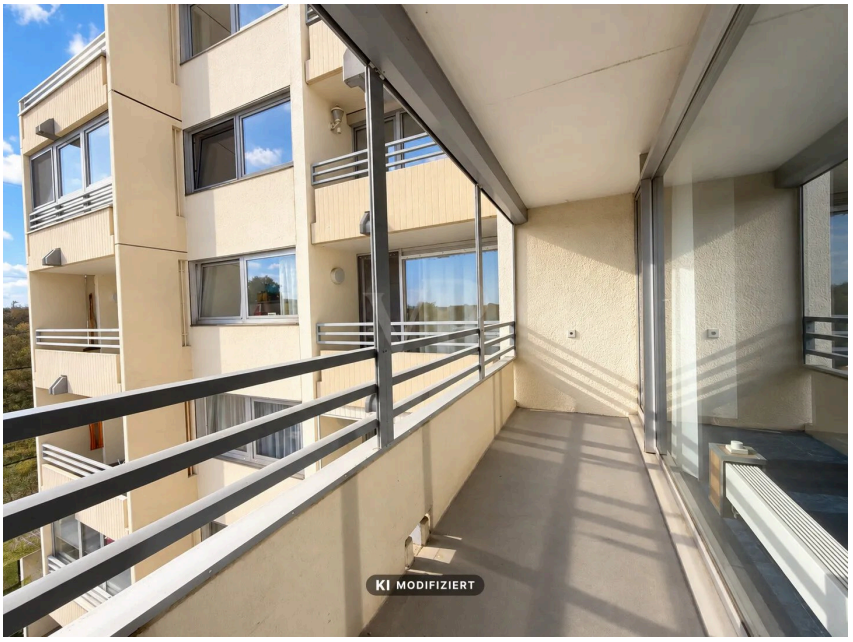
Die Immobilie





Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

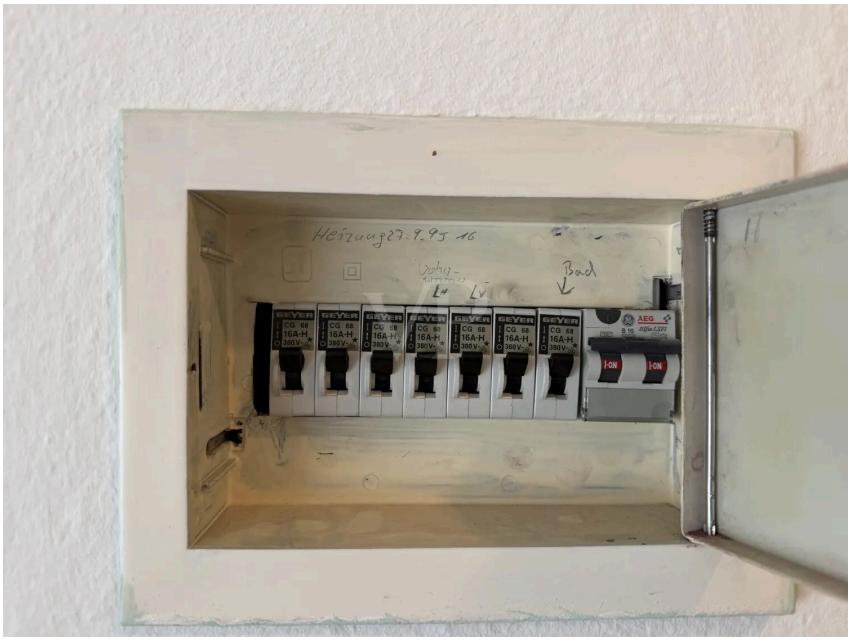
Die Immobilie

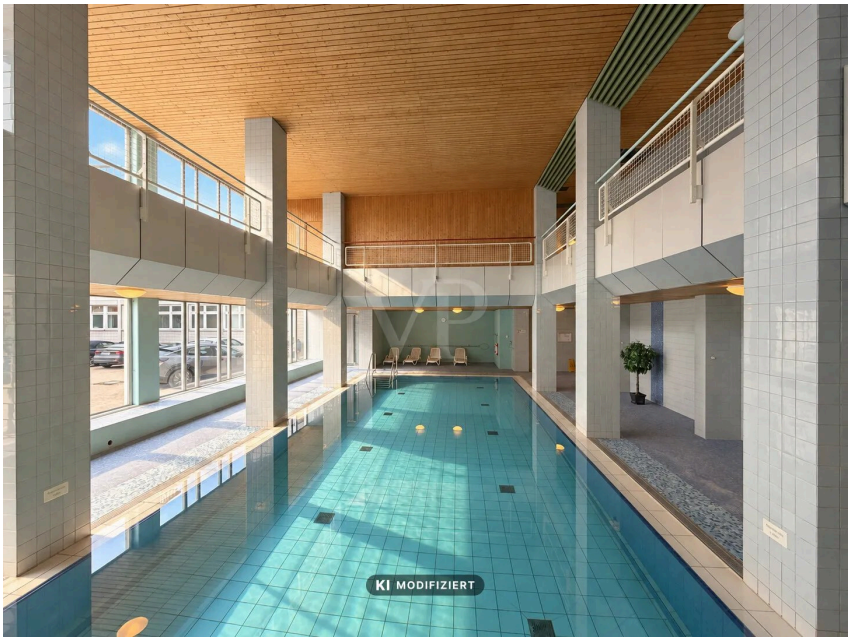




Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

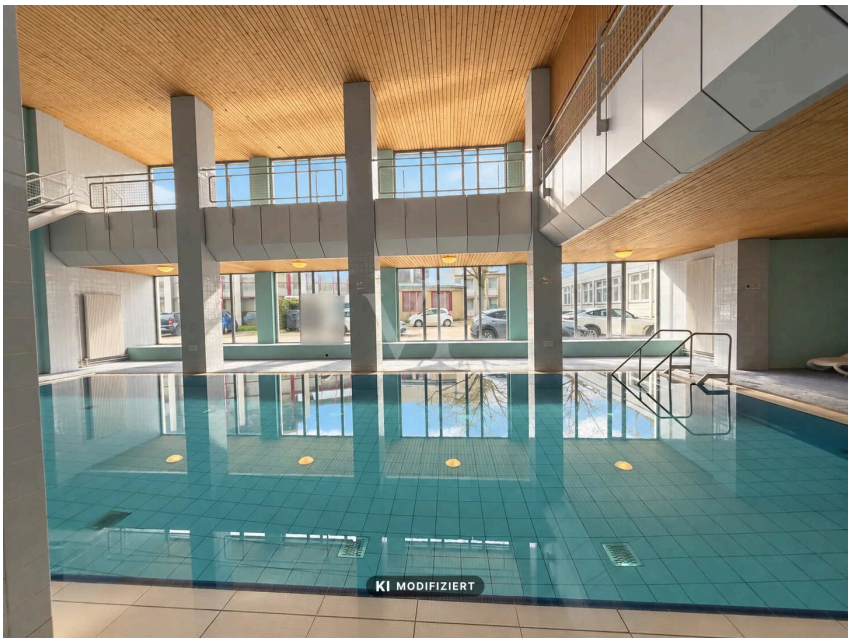
Die Immobilie





Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Die Immobilie



Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht eine offen geschnittene Eigentumswohnung im 4. Obergeschoss einer Wohnanlage. Die Wohnung überzeugt mit einem offenen Grundriss, einer überdachten Loggia und einem schönen Weitblick über die umliegende Nachbarschaft.

Auf rund 47 m² Wohnfläche bietet sie einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, eine offene Kochnische sowie ein Badezimmer. Ein eigener Kellerraum ergänzt das Angebot. Ein besonderes Highlight der Wohnanlage ist das hauseigene Schwimmbad, das den Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung steht.

Die Wohnung bietet eine solide Grundlage für individuelle Gestaltungsideen und eignet sich sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein Flur mit klarer Raumaufteilung und angenehmer Deckenhöhe. Der helle Laminatboden verleiht dem Eingangsbereich eine freundliche Atmosphäre und führt in den offen geschnittenen Wohn- und Schlafbereich.

Der offen gestaltete Hauptraum überzeugt durch seine besondere Großzügigkeit und eine nahezu raumhohe Fensterfront zur überdachten Loggia. Die tiefblauen Bodenfliesen setzen dabei einen markanten Kontrast zu den hellen Wänden. Von der Loggia eröffnet sich ein weiter Blick über die Dächer der umliegenden Nachbarschaft bis zum Horizont – ein schöner Ort für eine kleine Sitzecke oder entspannte Lesestunden.

In den Wohnbereich integriert befindet sich die offene Kochnische mit einer schlichten, weißen Pantryküche. Die neutrale Gestaltung und pflegeleichten Fliesen schaffen eine funktionale Basis für den Alltag. Ein Waschmaschinenanschluss innerhalb der Wohnung sorgt für zusätzlichen Komfort.
Das Badezimmer verfügt über eine Duschwanne, ein Waschbecken mit rundem Spiegel sowie großformatige, cremefarbene Wand- und Bodenfliesen. Die zeitlose Ausstattung bietet zugleich Potenzial für eine individuelle Modernisierung.

Ein Personenaufzug ermöglicht einen bequemen Zugang bis ins vierte Obergeschoss. Die Beheizung erfolgt über Fernwärme.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, jedoch dem Baujahr entsprechend gestalteten Zustand und bietet aufgrund ihres großzügigen Grundrisses vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Modernisierung und Gestaltung. Wer eine solide und kompakte Wohnung mit einer überdachten Loggia und zentral gelegen sucht und Freude daran hat, einem Zuhause seinen persönlichen Stil zu verleihen, findet hier eine interessante Grundlage.

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: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Ausstattung und Details

Allgemein:
- Mehrfamilienhaus mit 131 Parteien
- Hausverwaltung
- gepflegte Tiefgarage
- Schwimmbad im Haus
- Personenaufzug
- Wärmeerzeuger (Fernwärme)

Zu Eigentumswohnung selbst:
- 1,5 Zimmer
- Baujahr 1973
- 4. Obergeschoss
- 47,00 m² Wohnfläche
- Wohnung mit Potenzial
- großzügiger Flur
- eigener Waschmaschinenanschluss in der Wohnung
- Duschwannenbadezimmer
- Küchennische, inkl. Pantryküche
- Kellerraum
- Hausgeld 2026 von 219,16 €/Monat
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2026 von 53,84 €/Monat

Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

Alles zum Standort

Hameln präsentiert sich als etablierter Regionalstandort mit solider Nachfragebasis, verlässlicher Infrastruktur und einem ausgewogenen Mix aus Verwaltung, Gesundheitswesen, Handel und Dienstleistungen. Für kapitalorientierte Käufer ist die Stadt besonders interessant, weil sie moderate Einstiegspreise mit einer stabilen Vermietbarkeit verbindet und damit ein sachlich attraktives Umfeld für langfristig ausgerichtete Immobilienentscheidungen schafft. Die gute Bahn- und Straßenanbindung sowie die gewachsene Rolle als regionales Zentrum unterstreichen die Standortqualität zusätzlich.

Im städtischen Gefüge überzeugt die Lage durch ihre Nähe zu zentralen Versorgungs- und Kulturangeboten, die den Alltag effizient und angenehm gestalten. Das Umfeld wirkt urban angebunden und zugleich angenehm etabliert, was insbesondere für Objekte in gut erschlossenen Lagen ein belastbares Fundament für nachhaltige Nachfrage schafft. Gerade für Investoren ist diese Kombination aus Infrastruktur, Zentralität und gewachsener Wohnqualität ein klarer Standortvorteil.

Im direkten Umfeld zeigt sich eine bemerkenswerte Dichte an Einrichtungen des täglichen Bedarfs und der Daseinsvorsorge. Für die Gesundheitsversorgung stehen mit der Ring-Apotheke in nur 1 Minute zu Fuß, dem Radiologiezentrum Hameln in 3 Minuten, der Praxis am Posthof und der Kinderarztpraxis Kleinschmidt & Karsch jeweils in 4 Minuten sowie dem Sana Klinikum Hameln-Pyrmont in 9 Minuten mehrere starke Ankerpunkte zur Verfügung; zudem sind die Turm-Apotheke in 4 Minuten, die Allee-Apotheke in 6 Minuten und das Ärztezentrum Monopol in 7 Minuten bequem erreichbar. Auch im Bildungsbereich ist das Umfeld überzeugend aufgestellt: Die Volkshochschule Hameln liegt nur 1 Minute zu Fuß entfernt, das Schiller-Gymnasium erreicht man in 5 Minuten, weitere Schulen und Kindertagesstätten folgen in kurzer Distanz, während die Hochschule Weserbergland in 14 Minuten erreichbar ist. Ergänzt wird dies durch ein vielfältiges gastronomisches und alltägliches Angebot mit JURY Restaurant, Santorin, Papi Chulo, mehreren Cafés sowie Nahkauf, PENNY, REWE To Go und Netto Marken-Discount in wenigen Gehminuten. Für Mobilität sorgen die Bushaltestellen Kastanienwall (Wettorstraße), Kastanienwall (Emmernstraße) und Grüner Reiter jeweils in 4 Minuten sowie der Bahnhof Hameln in 15 Minuten zu Fuß. Insgesamt bietet dieser Standort für Investoren eine überzeugende Mischung aus Stabilität, guter Erreichbarkeit und dauerhaft gefragter Mikrolage.

Objektnummer: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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: 26241061 - 31785 Hameln – Mitte/Altstadt

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