Hameln – Nordstadt

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon zum Wohlfühlen

Objektnummer: 26241065



KAUFPREIS: 135.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87.49 m² • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

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

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick

Objektnummer	26241065
Wohnfläche	ca. 87.49 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1973

Kaufpreis	135.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	127.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.10.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	1985

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Die Immobilie





Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ein erster Eindruck

Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein gepflegtes Mehrfamilienhaus. Neun Parteien teilen sich das Gebäude, das seit Jahrzehnten eine wertige Adresse geblieben ist. Der Weg in die Wohnung im zweiten Obergeschoss führt durch das Treppenhaus.
In der Wohnung selbst breitet sich auf rund 87 Quadratmetern eine zeitlose Großzügigkeit aus. Das Wohnzimmer ist geprägt von Parkettboden, großflächigen Fenstern und einem einladenden Sitzbereich. Von hier aus geht der Blick direkt hinaus auf die Loggia, ein Ort, an dem morgens die frische Luft und der Blick ins Grüne den Tag beginnen lassen. Die Loggia ist überdacht, bietet Platz für mehrere Pflanzkübel und Sitzmöbel und eröffnet einen weiten Ausblick über die Dächer der Nachbarschaft.
Die Küche ist kompakt geschnitten, mit einer Einbauküche ausgestattet und überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung. Dunkelrote Fronten treffen auf helle Fliesen, der kleine Essplatz ist ideal für das morgendliche Frühstück oder den schnellen Kaffee zwischendurch. Durchdachte Details wie eine Außenjalousie am Fenster sorgen für angenehmen Lichtschutz. Das Esszimmer, das sich direkt an das Wohnzimmer anschließt, trennt die Räume durch eine Glastür. Hier findet sich Raum für gesellige Runden.
Das Schlafzimmer hat eine gute Größe und bietet Platz für einen 3 Meter Kleiderschrank. Das zweite Zimmer, aktuell als Büro eingerichtet, bietet einen klaren Blick ins Grüne und einen ruhigen Arbeitsplatz mit viel Stauraum.
Das Tageslichtbad vereint Dusche und Eckbadewanne, die hellen Fliesen und das große Fenster sorgen für eine freundliche Atmosphäre und lässt der Gestaltung den Freiraum und bietet auch hier die Möglichkeit für eine Waschmaschinenanschluss.
Ein großer, separater Kellerraum mit eigenem Waschmaschinenanschluss ergänzt den Alltag um praktische Möglichkeiten, der gemeinschaftliche Fahrradkeller sowie 2 Trockenkeller bieten weiteren Komfort als Gemeinschaftseigentum.
Die Hausgemeinschaft ist eingespielt, die Verwaltung umsichtig, das Gebäude solide geführt. Die Zentralheizung versorgt alle Räume zuverlässig mit Wärme; die Fernwärme-Anlage ist seit Jahrzehnten im Einsatz und sorgt für beständige Behaglichkeit.

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Ausstattung und Details

Allgemein:
- gepflegtes, ruhiges Mehrfamilienhaus mit 9 Parteien
- WEG mit 107 Einheiten
- Hausverwaltung
- Wärmeerzeuger (Fernwärme) von 1985

Zu Eigentumswohnung selbst:
- 3 Zimmer
- Baujahr 1973
- 2. Obergeschoss
- 87,49 m² Wohnfläche
- Außenjalousie mit Handzug am Küchenfenster und Wohnzimmerfenstern
- eigener Waschmaschinenanschluss im eigenem Kellerraum
- helles Schlafzimmer
- Tageslicht-Duschbadezimmer mit zusätzlicher Badewanne und eingebautem Schrank mit Spiegel
- Gäste-WC mit Unterschrank und Spiegel Einbauschrank
- Küchenraum, inkl. Einbauküche
- Wohnzimmer mit Loggiazugang
- Loggia
- Kellerraum
- kleiner gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Glasfaseranschluss im Haus
- Hausgeld 2026 von 358,00 €
- Hausgeld 2027 von 389,00 €
- Zuführung zur Erhaltungsrücklage 2026/2027 von 108,87 € (Hausgeld und Zuführung Rücklage zählt gesamt zum Hausgeld)

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

Alles zum Standort

Hameln verbindet als traditionsreicher Standort an der Weser eine gewachsene städtische Infrastruktur mit einem attraktiven und gut angebundenen Wohnumfeld. Die Stadt überzeugt durch vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ein umfassendes Bildungs- und Betreuungsangebot sowie eine gute medizinische Versorgung. Die reizvolle Umgebung des Weserberglandes ergänzt die städtischen Vorzüge um zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung im Grünen.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohngebiet im nördlichen Stadtbereich von Hameln. Das Umfeld zeichnet sich durch eine überwiegend wohnwirtschaftliche Bebauung, eine angenehme Nachbarschaft und eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt aus. Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht kurze Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und bietet zugleich eine gute Anbindung an das überregionale Straßennetz. Insbesondere die Nähe zur Bundesstraße B1 erleichtert die Erreichbarkeit der umliegenden Ortschaften und Städte.

Für Familien bietet die Umgebung eine gut ausgebaute Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Verschiedene Schulen, darunter die Pestalozzischule, die Sertürner-Realschule und die IGS Hameln, befinden sich im näheren Stadtgebiet. Auch mehrere Kindertagesstätten stehen zur Verfügung und ermöglichen eine familienfreundliche Alltagsgestaltung. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs sind gut erreichbar und gewährleisten eine komfortable Nahversorgung.

Besonders hervorzuheben ist das abwechslungsreiche Freizeit- und Erholungsangebot in der näheren Umgebung. Der Spielplatz am Schlägers Teich bietet insbesondere Familien mit Kindern eine attraktive Möglichkeit zum Spielen und Verweilen im Freien. Auch die Rollschuhbahn im Bereich des VfL Hameln erweitert das sportliche Angebot und schafft Raum für aktive Freizeitgestaltung. Ein weiterer Vorzug ist die Nähe zu den umliegenden Waldflächen, die zu ausgedehnten Spaziergängen, Joggingrunden und Fahrradtouren in naturnaher Umgebung einladen. Die Verbindung aus wohnortnahen Spiel- und Sportmöglichkeiten sowie der guten Erreichbarkeit des Waldes trägt wesentlich zur hohen Freizeit- und Lebensqualität bei.

Auch die Verkehrsanbindung gestaltet sich vorteilhaft. Mehrere Bushaltestellen im Umfeld ermöglichen eine Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Hamelner Innenstadt. Der Bahnhof Hameln bietet darüber hinaus regionale Bahnverbindungen, insbesondere in Richtung Hannover und Paderborn.

Die medizinische Versorgung ist durch niedergelassene Ärzte, Apotheken sowie das

Sana Klinikum Hameln-Pyrmont sichergestellt. Darüber hinaus lädt die historische Hamelner Altstadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés zum Einkaufen und Verweilen ein.

Objektnummer: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

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: 26241065 - 31785 Hameln – Nordstadt

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