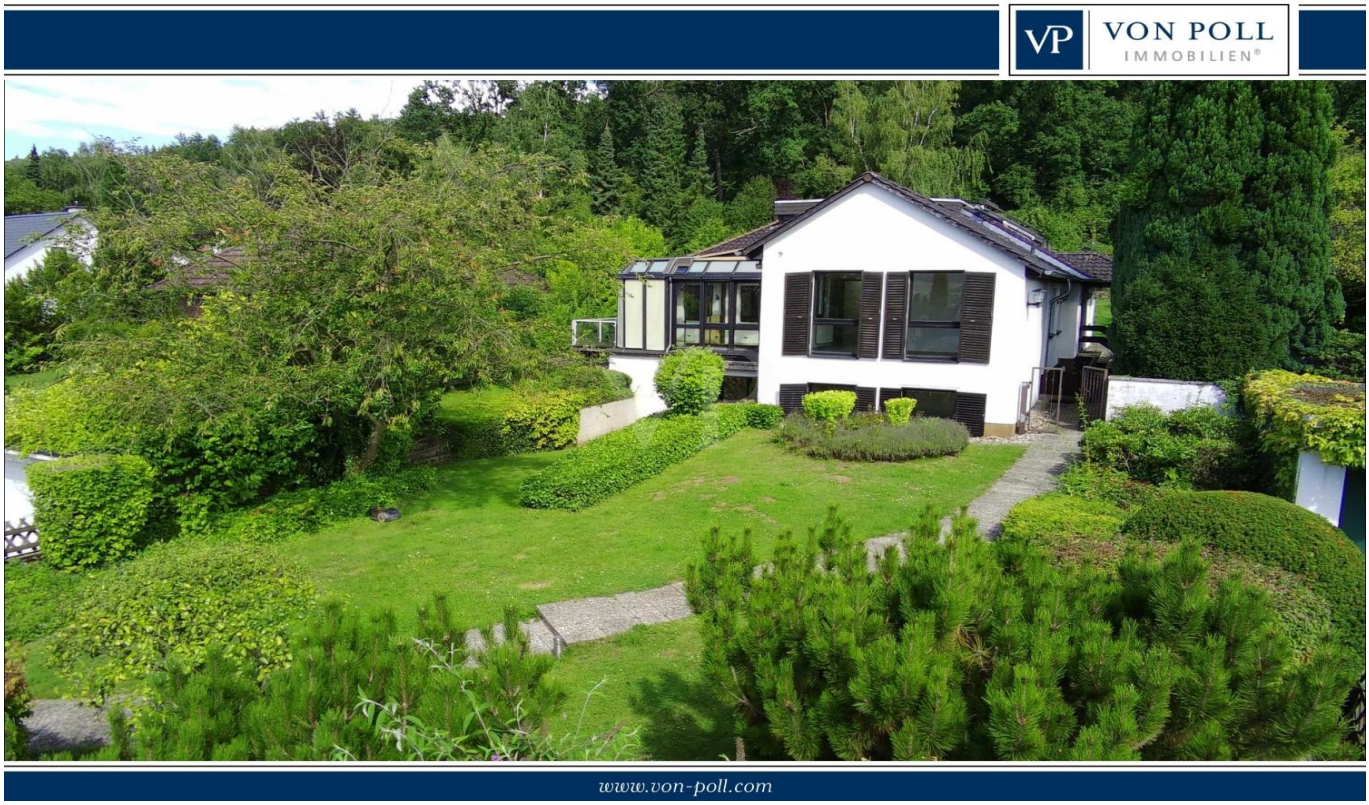
Hameln – Rohrsen

EG-Eigentumswohnung in Neubau 4-Familienhaus im Hamelner Osten

Objektnummer: 24241014



KAUFPREIS: 379.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 114 m² • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Auf einen Blick

Objektnummer	24241014
Wohnfläche	ca. 114 m²
Dachform	Satteldach
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2024
Stellplatz	1 x Carport

Kaufpreis	379.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.04.2033
Befeuerung	Gas

Energieausweis	BEDARF
Endenergiebedarf	38.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	A+
Baujahr laut Energieausweis	2023

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Die Immobilie

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

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: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Ein erster Eindruck

Die helle Eigentumswohnung befindet sich im Hamelner Nord-Osten, in einem gepflegten Wohngebiet und besitzt einen Gartenanteil mit großzügiger Terrasse von ca. 18 m².
Sie beinhaltet einen offen Küchenraum der großzügig in den Ess- und Wohnbereich führt.
Alle Wohnbereiche sind offen und modern miteinander verbunden.
Das Badezimmer verfügt über eine Dusche und Badewanne, sowie über ein Einzelwaschbecken.
Der separierte WC-Raum hält ein weiteres Einzelwaschbecken bereit.
Vom Wohn-/Esszimmer aus erreicht man die großzügige Terrasse schwellenlos.
Mit der Wohnung wird weiteres Sondereigentum an dem Grundstück (inkl. Terrasse) und einem Stellplatz erworben.

Das Vierparteienhaus ist gerade fertiggestellt worden und der früheste mögliche Einzugstermin kann 01. Februar 2025 sein.
Die Außenanlagen müssen noch fertiggestellt werden.

Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Ausstattung und Details

- Moderner, massiver Neubau in Hamelns Neubaugebiet: Hottenbergsfeld
- Effizienzhaus nach GEG (A+)
- hochwertig, schallgedämpfte Wohnungseingangstüren
- Fliesenarbeiten in der Küche, Diele, HWR, Bad und WC
- Fertigparkett im Schlafraum, Kinderzimmer/Büro
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- keramische, bodenebene Duschtassen
- separates Gäste-WC, mit Wasch-/Trockneranschlußmöglichkeit
- Terrasse (real ca. 18 m²) nach Süd/Ost an der Erdgeschosswohnung
- Kombination aus Gaszentralheizung sowie Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher
- Durchgängige Fußbodenheizung in allen Räumen
- 3-Fach verglaste Fenster
- Alle Fenster verfügen über elektrische Außenrollläden
- Abstellraum mit Versogungsanschlüssen und Zählereinheiten
- Gemeinschaftsflächen und Zuwegungen in Beton-Rechteckpflaster
- Garten mit Einzäunung und Sondernutzungsrecht
- Im Dachgeschoss befindet sich ein abgeschlossener "Keller"/Stauraum, zu dieser Wohnung
- Pro Wohnung steht ein überdachter, carportähnlicher Parkplatz zur Verfügung (im Kaufpreis enthalten, Wert 20.000)
- Vor dem Haus stehen an der Straße Freiparkplätze zur Verfügung.

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Alles zum Standort

Lage/Verkehrsanbindung:
Die Wohnung liegt am nordöstlichen Außenrand Hamelns, Ortsteil Rohrsen (Hottenbergsfeld) und die Innenstadt ist mit dem Auto in ca. 7 Minuten zu erreichen.
Verschiedene Busverbindungen sind unmittelbar im Umfeld.
In direkter Umgebung befindet sich ein Einkaufsmarkt.
Auch eine Tankstelle, andere Einkaufsmärkte, ein Kindergarten, Zahnarzt sind fußläufig gelegen.
Das Schulzentrum Nord (Gymnasium, Gesamtschule) sowie weitere Schulen sind mit dem Auto in ca. 8 Minuten erreichbar.

Geografische Lage
Hameln liegt südwestlich von Hannover etwa auf halber Luftlinie zwischen Herford im Westen und Hildesheim im Osten. Die Stadt befindet sich im Zentrum des Naturparks Weserbergland Schaumburg-Hameln und ist jeweils von Teilen des Weserberglands im Westen beziehungsweise Leineberglands im Osten umgeben. Hameln wird von einem Abschnitt der Oberweser durchflossen, in die im Stadtgebiet die Hamel (von Osten) und die Humme (von Westen) einmünden.
Weltweite Bekanntheit erlangte Hameln durch die Rattenfängersage, die auf dem Auszug der „Hämelschen Kinder“ im Jahre 1284 beruht. Dieser historische Hintergrund verleiht Hameln seine Einzigartigkeit.

Mobilität und Verkehr:
Hameln und seine Region, bietet mit den Zug- und Busanbindungen eine sehr gute Verkehrsinfrastruktur. Über den Bahnhof in Hameln lassen sich die Ziele Hannover, Minden, Hildesheim oder Paderborn problemlos erreichen.
Die nahegelegene B217 bietet die Direktverbindung nach Hannover.
Die gut ausgebauten Straßen und Fahrradwege tragen zu einem weiten Verkehrsnetz bei.
Der Weserradweg verbindet von Minden, via Hameln, bis nach Hannoversch Münden viele radbegeisterte Menschen, direkt mit der Weser und Ihren Lokalitäten.

Objektnummer: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.4.2033.
Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2023.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 24241014 - 31789 Hameln – 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