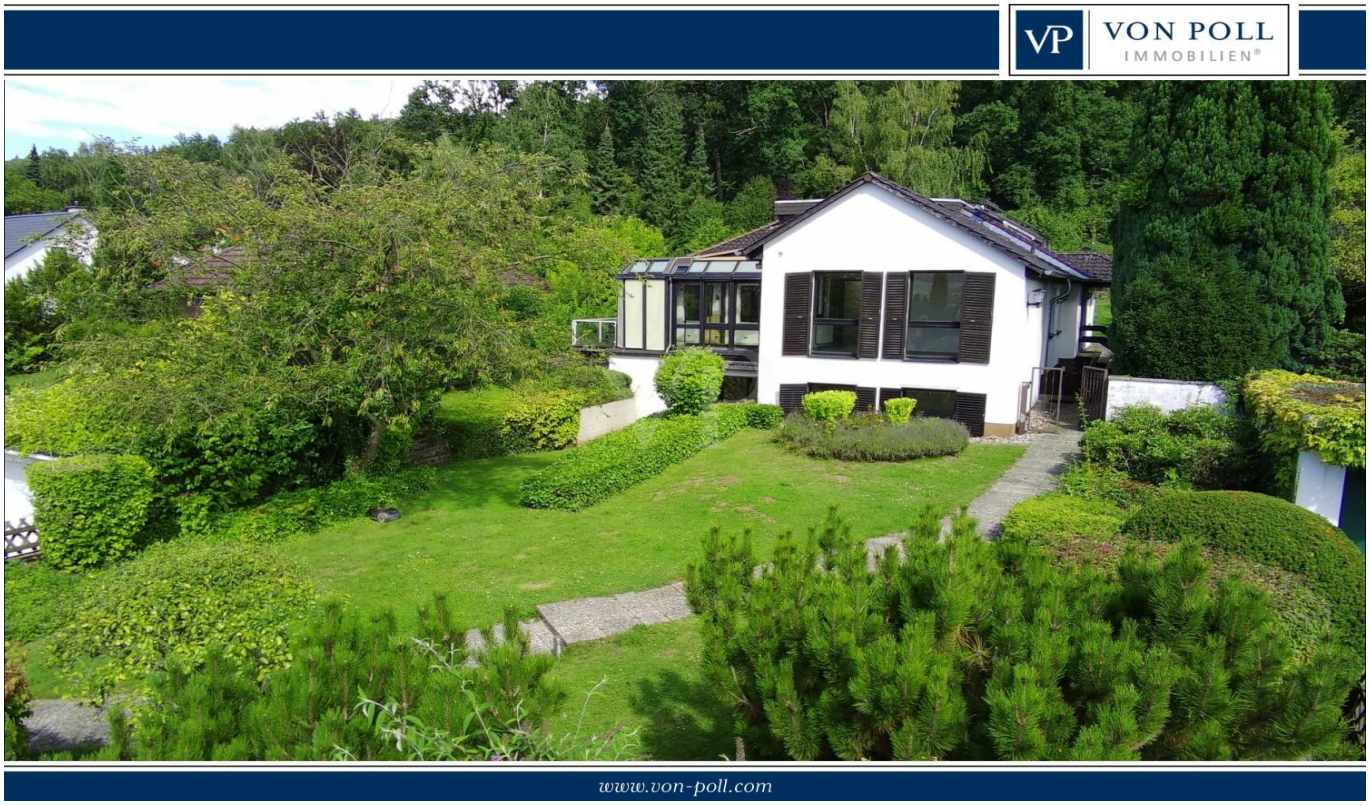
Hameln – Rohrsen

EG-Eigentumswohnung in Neubau 4-Familienhaus im Hamelner Osten

Property ID: 24241014



PURCHASE PRICE: 379.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 114 m² • **ROOMS:** 3.5

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

At a glance

Property ID	24241014
Living Space	ca. 114 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	3.5
Bedrooms	2
Bathrooms	2
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Car port

Purchase Price	379.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 20 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.04.2033
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	38.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	A+
Year of construction according to energy certificate	2023

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

A first impression

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.

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Details of amenities

- 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.

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

All about the location

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.

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Other information

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.

Property ID: 24241014 - 31789 Hameln – Rohrsen

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

Baustraße 58 / Am Posthof, 31785 Hameln
Tel.: +49 5151 - 94 29 001
E-Mail: hameln@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com