

Hameln

## Zentralgelegene, renovierte Wohnung mit besonderer Ausstrahlung

????????? ??????????: 25241022



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????????: 574 EUR • ??????????: ca. 63,81 m<sup>2</sup> • ??????????: 2

???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ??? ??????

???????? ??????????	25241022	????? ??????????	574 EUR
????????????	ca. 63,81 m <sup>2</sup>	????????????	190 EUR
????????	1	????????	
????????	2	????????????	???????
???????????? ???	1	????? ??????????????	2024
????????????		?????????	???????
????????????	1	?????????????	
????? ??????????????	1950		

???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

????????????? ???????????

?????????? ??????????	?????? ?????? ??????????	???????????????? ??????????	BEDARF
???? ??????????	????	?????? ?????? ??????????	101.60 kWh/m <sup>2</sup> a
???????????? ???????????????? ???????? ??	16.07.2035	?????????? ???????????? ??????????	D
???? ??????????	?????? ?????? ??????????	???? ?????????? ????????? ?? ?? ???????????? ????????????	2003

???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ?????????



???????? ????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ????????



???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ?????????



???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ?????????



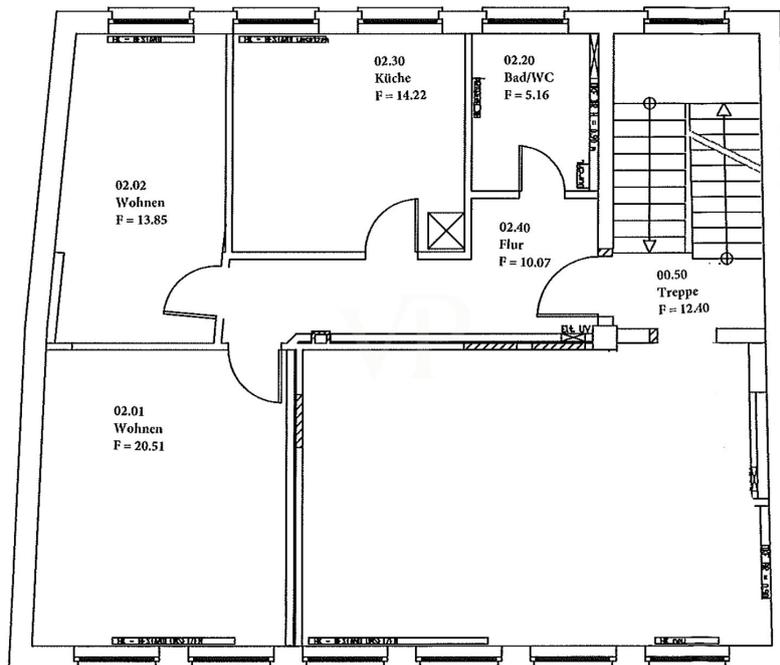
??????? ???????: 25241022 - 31785 Hameln

?? ????????



????????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ?????????? ??? ??? ??????????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ??????????????.

??????? ???????: 25241022 - 31785 Hameln

??? ?????? ???????????

Zur Vermietung steht eine modernisierte Etagenwohnung aus dem Jahr 1950 mit einer Wohnfläche von rund 63,81m². Die Wohnung wurde 2024 umfassend modernisiert und verbindet ein zeitgemäßes modernes Wohnambiente mit der soliden Bauweise der Nachkriegszeit.

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen praktisch geschnittenen Eingangsbereich, von dem aus alle Räume direkt zugänglich sind. Diese durchdachte Raumaufteilung sorgt für ein angenehmes und effizientes Wohnen. Das Herzstück der Wohnung ist der großzügige Wohnraum.

Durch die klare Struktur bieten sich vielfältige Möglichkeiten für individuelle Einrichtungsideen.

Das Schlafzimmer überzeugt mit einer angenehmen Größe und viel Tageslicht, mit ruhiger Lage zum hinteren Hof – ideal, um sich zurückzuziehen und zu entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Wanne und integrierter Duscmöglichkeit ausgestattet und bietet so Komfort für den Alltag.

Die separate Küche ist funktional gestaltet und bietet genügend Platz für alle notwendigen Elektrogeräte sowie eine gemütliche Frühstücksecke. Hier lässt es sich angenehm kochen und verweilen.

Die Beheizung erfolgt über eine Fernwärmeheizung, die für zuverlässige und energieeffiziente Wärme sorgt. Moderne Holzfenster mit Doppelverglasung geben eine attraktive Optik.

Die Wohnung wurde renoviert und präsentiert sich in gepflegter Optik.

Ein weiterer Pluspunkt ist die zentrale und dennoch ruhige Lage in der Hamelner Innenstadt: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, öffentliche Verkehrsverbindungen, sowie vielfältige kulturelle und gastronomische Angebote sind bequem erreichbar und machen die Wohnung besonders attraktiv für Mieter, die urbanes Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

???????????????????? ???? ????????????

- Fernwärme
- Große Fenster Doppelverglasung
- Hohe Decken ca. 3,12 m
- Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Wannen-/Duschbad
- Kellerraum
- Gemeinschaftsnutzung Terrasse ca. 27 m<sup>2</sup>

??????? ????????: 25241022 - 31785 Hameln

??? ??? ??? ????????????

Die Immobilie liegt in der Altstadt im Herzen von Hameln. Dank der zentralen Lage erreichen Sie die historische Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in kürzester Zeit. Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken sind ebenfalls bequem erreichbar und machen die Lage somit ideal für Familien und Berufstätige.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus- und S-Bahn-Stationen liegen in direkter Nähe und sorgen für eine schnelle Verbindung innerhalb Hamelns sowie in die umliegenden Städte. Auch die Bundesstraßen B1 und B83 sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine gute Anbindung an die Region und darüber hinaus.

Die Kombination aus zentraler Lage, guter Infrastruktur und kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen macht die Altstadtlage zu einem attraktiven Wohnstandort für unterschiedliche Lebenssituationen.

??????? ?????????: 25241022 - 31785 Hameln

?????? ????????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.7.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 101.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2003.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

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.

???????? ??????????: 25241022 - 31785 Hameln

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

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

????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)