

Hameln – Rohrsen

# Kapitalanlage: Neubau 4-Familien-Effizienzhaus mit hochwertiger Ausstattung in Hameln

????????? ??????????: 23241007



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

???? ??????: 1.400.000 EUR • ??????????: ca. 452 m<sup>2</sup> • ?????????: 14 • ?????? ????: 800 m<sup>2</sup>

??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

- ☐ ?? ??? ??????
- ☐ ?? ????????
- ☐ ??????????? ??????????
- ☐ ??????? ??????????
- ☐ ??? ?????? ??????????
- ☐ ??????????????? ??? ??????????
- ☐ ??? ??? ??? ????????????
- ☐ ?????? ??????????????
- ☐ ?????????????? ????????????????

???????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ??? ??????

|                       |                         |                      |                       |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| ???????? ??????????   | 23241007                | ????? ???????        | 1.400.000 EUR         |
| ????????????          | ca. 452 m²              | ????????????         | Käuferprovision       |
| ?????? ???????        | ???????????????? ?????? |                      | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ?????????             | 14                      |                      | MwSt.) des            |
| ?????????????? ???    | 8                       |                      | beurkundeten          |
| ????????????          |                         | ?????????            | Kaufpreises           |
| ??????????            | 8                       | ?????????            | ????????              |
| ????? ??????????????  | 2024                    | ???????????????????? | ca. 200 m²            |
| ?????? ?????????????? | 4 x ?????????? ???      | ??????               |                       |
|                       | ??????????????          | ????????             | ?????????, WC         |
|                       |                         |                      | ?????????????, ?????? |

???????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

|                                                   |                                         |                                                                            |               |
|---------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                          | ?????????????<br>??????????             | ?????????????????<br>??????????                                            | BEDARF        |
| ????? ???????????                                 | ??????? ?????????????<br>????? / ?????? | ??????? ???????<br>??????????                                              | 38.00 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>??????? ??? | 26.04.2033                              | ????????????<br>?????????????<br>??????????                                | A+            |
| ????? ???????????                                 | ??????                                  | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>????????????<br>???????????????? | 2023          |

????????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



???????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



????????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



????????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



????????? ??????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

??????



???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ???????, ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ????????????

??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

## ??? ?????? ??????????

Zum Verkauf steht ein modernes, hochwertiges Mehrfamilienhaus im Neubaugebiet Hottenbergfeld in Hameln. Die Immobilie wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und bietet Erstbezugskomfort auf einer großzügigen Wohnfläche von circa 452 Quadratmetern. Das Haus zeichnet sich durch seine zeitgemäße Bauweise und die Berücksichtigung energetischer Effizienzstandards aus, die die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfüllen (Effizienzhausklasse A+). In diesem Mehrfamilienhaus verteilen sich insgesamt 14 Zimmer auf zwei Etagen, darunter 8 Schlafzimmer und ebenso viele Badezimmer. Jeder Wohnbereich ist sorgfältig geplant und funktional gestaltet. Die Immobilie überzeugt mit einer Kombination aus Gas-Zentralheizung und einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe, unterstützt durch eine durchgängige Fußbodenheizung, die in allen Räumen für wohlige Wärme sorgt. Besonderen Wert wurde auf die Ausstattung der Badezimmer gelegt: Hochwertige Materialien und moderne Sanitärinstallationen wie bodenebene Duschtassen und separaten Gäste-WCs bieten hohen Wohnkomfort. Die Küchen, Dielen, Hauswirtschaftsräume, Bäder und WCs sind mit ansprechenden Fliesen versehen, während in den Schlafräumen edles Fertigparkett verlegt wurde. Jede der Erdgeschosswohnungen kann eine großzügige Terrasse mit einer Fläche von etwa 16 m<sup>2</sup> nutzen, die wahlweise nach Süd/Ost oder Nord/West ausgerichtet ist. Die Obergeschosswohnungen verfügen über Balkone mit einer Fläche von etwa 14 m<sup>2</sup>. Auch diese sind nach den genannten Himmelsrichtungen ausgerichtet und erweitern den Wohnbereich nach draußen. Elektrische Außenrollläden und 3-fach verglaste Fenster sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und zusätzliche Schallreduzierung. Das Dachgeschoss des Hauses beherbergt vier abgeschlossene Stauräume. Im Souterrain steht jeweils ein überdachter Parkplatz zur Verfügung. Diese carportähnlichen Stellplätze sind im Kaufpreis enthalten und haben einen Wert von jeweils 20.000 Euro. Für zusätzlichen Parkraum stehen Freiparkplätze vor dem Haus zur Verfügung. Die Immobilie umfasst weiterhin Gemeinschaftsflächen und Zuwegungen, die mit Beton-Rechteckpflaster angelegt werden. Der eingefriedete Garten bietet ein Sondernutzungsrecht für die Bewohner, wodurch eine Nutzung nach individuellen Vorstellungen möglich ist. Diese Immobilie bietet eine hervorragende Gelegenheit für Interessenten, die eine moderne, komfortable und energieeffiziente Wohnlösung suchen. Die Lage im Neubaugebiet bietet vielfältige Möglichkeiten für Familien, Paare oder Anleger. Das Vierparteienhaus ist so gut wie fertiggestellt und kann bereits besichtigt werden. Fertigstellung / möglicher Einzugstermin: 01. Dezember 2024  
Vermietmöglichkeiten: Wohnung 1/EG vorne: ca. 114qm plus Terrasse/Gartenanteil = 1.400€ Wohnung 2/EG hinten: ca. 112qm plus Terrasse/Gartenanteil = 1.400€ Wohnung

3/OG vorne: ca. 114qm plus Balkon = 1.350€ Wohnung 4/OG hinten: ca. 112qm plus Balkon = 1.350€ pro Stellplatz 50,00€ mögliche Jahresmieteinnahme: 68.400€ Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von den Vorzügen dieses einzigartigen Wohnobjekts zu überzeugen.

??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

- Moderner, massiver Neubau in Hamelns Neubaugebiet: Hottenbergfeld
- Effizienzhaus nach GEG (A+)
- hochwertig, schallgedämpfte Wohnungseingangstüren
- Fliesenarbeiten in der Küche, Diele, HWR, Bad und WC
- Fertigparkett in den Schlafräumen
- Hochwertig ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- keramische, bodenebene Duschtassen
- separates Gäste-WC, mit Wasch-/Trockneranschlußmöglichkeit
- Terrasse (real 15,50 m²) nach Süd/Ost bzw. nach Nord/West an den Erdgeschosswohnungen
- Balkone ( ca. 14m² ) nach Süd/Ost bzw. nach Nord/West an den Obergeschosswohnungen
- 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 Versorgungsanschlüssen und Zählereinheiten
- Gemeinschaftsflächen und Zuwegungen in Beton-Rechteckpflaster
- Angelegter Garten mit Einzäunung und Sondernutzungsrecht
- Im Dachgeschoss befinden sich 4 abgeschlossene "Keller"/Stauräume, einen für jede 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.

??????? ???????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

Lage/Verkehrsanbindung: Das MFH liegt am nordöstlichen Außenrand Hamelns, Ortsteil Rohrsen (Hottenbergfeld) 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.

??????? ?????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2033. Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. 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.

??????? ?????????: 23241007 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

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

Stephan Krüger & Nicole Krüger

---

Baustraße 58 / Am Posthof Hameln

E-Mail: [hameln@von-poll.com](mailto:hameln@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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