

Hameln – Rohrsen

# Ankommen & Wohlfühlen: Moderne 3-Zimmer Neubauwohnung in Hameln - Rohrsen

????????? ??????????: 25241029



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

???? ??????????: 1.250 EUR • ??????????: ca. 114,09 m<sup>2</sup> • ?????????: 3

??????? ???????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

???????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ??? ??????

|                                 |                                                              |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| ???????? ??????????             | 25241029                                                     |
| ???????????                     | ca. 114,09 m <sup>2</sup>                                    |
| ????? ??????                    | ?????????????? ??????                                        |
| ???????                         | 1                                                            |
| ?????????                       | 3                                                            |
| ????????????? ???<br>?????????? | 2                                                            |
| ??????????                      | 1                                                            |
| ????? ?????????????             | 2024                                                         |
| ????? ?????????????             | 1 x ?????????? ???<br>?????????????, 50 EUR<br>(???????????) |

|                                |                                 |
|--------------------------------|---------------------------------|
| ????? ??????????               | 1.250 EUR                       |
| ??????????<br>?????????        | 200 EUR                         |
| ?????????????                  | ?????????                       |
| ?????????                      | ?????????                       |
| ?????????????                  |                                 |
| ????????????????????<br>?????? | ca. 12 m <sup>2</sup>           |
| ???????                        | WC ?????????????,<br>?????????? |

???????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

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

???????? ?????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



????????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



????????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



???????? ?????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



??????? ???????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ?????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



????????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



???????? ??: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ?????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



???????? ??: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



???????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ????????



????????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



????????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



???????? ?????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ???????



????????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

?? ?????????



??????? ???????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

Diese helle, ansprechende Wohnung befindet sich in einem modernen Neubaugebiet im Hamelner Stadtteil Hottenbergsfeld und bietet eine Wohnfläche von ca. 114,09 m². Sie wurde im Jahr 2024 fertiggestellt und steht zum Erstbezug bereit. Hier haben Sie die Möglichkeit, Ihre Einrichtungsideen in einem frischen und unberührten Umfeld zu verwirklichen.

Die Immobilie ist als Etagenwohnung konzipiert und verfügt über drei großzügige Zimmer, von denen zwei als Schlafzimmer genutzt werden können. Der offene Wohnbereich schafft ein einladendes Ambiente und bietet Zugang zu einem ca. 13,50 m² großen Balkon, von dem aus Sie die Umgebung genießen können. Die gehobene Ausstattungsqualität erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Funktionalität.

Ein besonderes Komfortmerkmal ist die Kombination aus Gaszentralheizung und einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher. Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die alle Räume mit wohliger Wärme versorgt. Die dreifach verglasten Fenster sind mit elektrischen Außenrollläden versehen und sorgen für eine optimale Schall- und Wärmedämmung.

Der Küchen-, Dielen- und Hauswirtschaftsraum-Bereich ist mit hochwertigen Fliesen ausgestattet, während in den Schlafräumen offenporiges Fertigparkett für eine warme Atmosphäre sorgt. Das Badezimmer punktet mit einer hochwertigen Ausstattung inklusive Badewanne und mit bodenebener, keramischer Dusche. Ein separates Gäste-WC mit Wasch- und Trockneranschlussmöglichkeit ergänzt die Ausstattung.

Praktisch ist auch der Abstellraum mit Versorgungsanschlüssen und Zählereinheiten, der weiteren Stauraum bietet. Über das Dachgeschoss haben Sie Zugang zu einem abgeschlossenen "Keller"/-Stauraum, der zusätzlich zur Wohnung gehört. Im Außenbereich sind die Gemeinschaftsflächen und Zuwegungen mit Beton-Rechteckpflaster gestaltet, was zum harmonischen Gesamteindruck beiträgt.

Ein eigener Stellplatz, der zusätzlich mit 50,00 € angemietet werden kann, rundet dieses attraktive Mietangebot ab.

Die Nebenkosten sind aktuell mit 200,00 € kalkuliert, da es ein Neubau ist und noch keine Verbrauchs- und Abrechnungsdaten vorliegen.

Der früheste mögliche Einzugsstermin kann der 01. August 2025 sein.

Die Außenanlagen müssen noch fertiggestellt werden.

Von den Mietinteressenten hätten wir gerne die üblichen Unterlagen

(Personalausweiskopie, letzte 3 Gehaltsabrechnungen, Schufa- und Mieterselbstauskunft) zum Besichtigungstermin.

??????? ???????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

- Moderner, massiver Neubau in Hamelns Neubaugebiet: Hottenbergfeld
- Effizienzhaus nach GEG (A+)
- hochwertig, schallgedämmte Wohnungseingangstüren
- Fliesenarbeiten in der Küche, Diele, HWR, Bad und WC
- hochwertiges, offenesporiges Fertigparkett im Schlafrum, Kinderzimmer/Büro
- modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- keramische, bodenebene Duschtassen
- separates Gäste-WC, mit Wasch-/Trockneranschlußmöglichkeit
- Balkon (ca. 13,50 m<sup>2</sup>)
- Kombination aus Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher, sowie Gaszentralheizung für die Leistungsspitzen
- 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
- Im Dachgeschoss befindet sich ein abgeschlossener "Keller"/Stauraum, zu dieser Wohnung
- Stellplatz zur Wohnung (+ 50 Euro Monatsmiete)
- Vor dem Haus stehen an der Straße Freiparkplätze zur Verfügung.

??????? ???????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

#### Lage/Verkehrsanbindung:

Die Wohnung 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.

??????? ???????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.4.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 38.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

???????? ??????????: 25241029 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

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

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)