Hameln – Rohrsen

Wohnen mit Wohlfühlfaktor – Neubauwohnung im Hottenbergsfeld

Property ID: 25241028

RENT PRICE: 1.250 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 113,04 m^2 • **ROOMS:** 3

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

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

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

At a glance

Property ID	25241028
Living Space	ca. 113,04 m²
Roof Type	Gabled roof
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	2024
Type of parking	1 x Car port, 50 EUR (Rent)

Rent price	1.250 EUR
Additional costs	200 EUR
Condition of property	First occupancy
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 23 m²
Equipment	Guest WC, Balcony

Property ID: 25241028 - 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: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

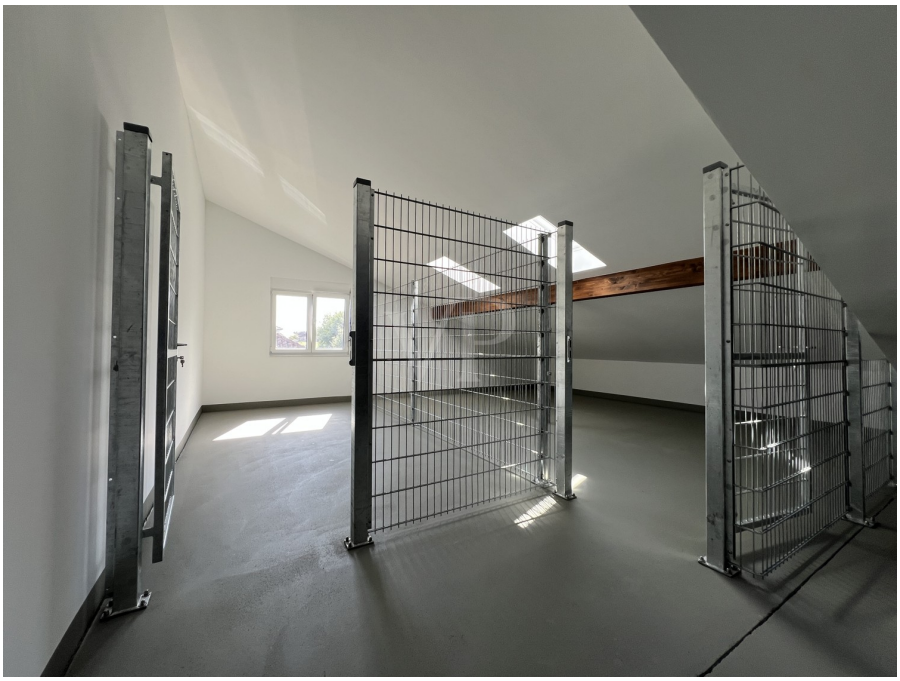
The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property



Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

The property

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

A first impression

Diese erstklassige Etagenwohnung befindet sich in einem modernen Neubau im beliebten Hamelner Neubaugebiet Hottenbergsfeld. Mit einer Wohnfläche von ca. 113,04 m² bietet sie großzügigen Raum für komfortables Wohnen.
Das 2024 fertiggestellte Gebäude zeichnet sich durch zeitgemäße Bauqualität und energieeffiziente Standards aus, darunter die Einstufung als Effizienzhaus nach GEG (A+).

Die Wohnung umfasst drei Zimmer, darunter zwei Schlafzimmer und ein großzügiger Wohnbereich. Sie bietet ein hohes Maß an Flexibilität in Bezug auf Raumaufteilung und -nutzung. Das Badezimmer ist mit einer modernen Badewanne sowie keramisch, bodenebener Dusche ausgestattet. Zudem steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung, in dem eine Wasch-/Trockneranschlussmöglichkeit vorhanden ist.

Die Ausstattung der Immobilie ist gehoben. In der Küche, der Diele, dem Hauswirtschaftsraum sowie dem Bad und dem WC sind Fliesenarbeiten vorzufinden, während in den Schlafzimmern hochwertiges Fertigparkett für ein warmes, einladendes Ambiente sorgt. Elektrische Außenrollläden an sämtlichen dreifach verglasten Fenstern bieten optimalen Komfort. Die schallgedämmten Wohnungseingangstüren tragen zur Ruhe und Privatsphäre bei.

Ein weiterer Pluspunkt ist der großzügige Balkon mit einer Fläche von ca. 11,25 m², der zusätzliche Entspannungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten im Freien bietet. Eine durchgängige Fußbodenheizung in allen Räumen sorgt für wohlige Wärme und ein angenehmes Wohnklima. Eine Kombination aus Gaszentralheizung und Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Warmwasserspeicher unterstützt dies.

Ein abgeschlossener Abstellraum im Dachgeschoss, der der Wohnung zugeordnet ist, bietet ausreichenden Stauraum. Die Zuwegungen und Gemeinschaftsflächen sind mit Beton-Rechteckpflaster gestaltet, was das äußere Erscheinungsbild harmonisch abrundet.

Für zusätzlichen Komfort sorgt ein eigener Stellplatz, der für 50,00?€ pro Monat zur Verfügung steht.

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

Der früheste mögliche Einzugstermin 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.

Property ID: 25241028 - 31789 Hameln – Rohrsen

Details of amenities

- Moderner, massiver Neubau in Hamelns Neubaugebiet: Hottenbergsfeld
- Effizienzhaus nach GEG (A+)
- hochwertig, schallgedämmte Wohnungseingangstüren
- Fliesenarbeiten in der Küche, Diele, HWR, Bad und WC
- hochwertiges, offenporiges Fertigparkett im Schlafraum, Kinderzimmer/Büro
- modern ausgestattete Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- keramische, bodenebene Duschtassen
- separates Gäste-WC, mit Wasch-/Trockneranschlußmöglichkeit
- Balkon (ca. 11,25 m²)
- 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 Versogungsanschlüssen 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.

Property ID: 25241028 - 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: 25241028 - 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: 25241028 - 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