

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hameln

**Lichtdurchflutete charmante 3 Zi-DG-Whg. renoviert-in  
bester grüner Lage -**



Objekt-Nr. OM-421409

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **725 € + NK**

Ansprechpartner:  
Frau Knibbe

Nibourstraße 9  
31787 Hameln  
Niedersachsen  
Deutschland

Baujahr	1960	Mietsicherheit	2.175 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	12,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Nebenkosten	100 €	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese traumhafte, lichtdurchflutete und großzügige, renovierte 3 Zimmer-DG-Wohnung - in der zweiten Etage - in bester, grüner, ruhiger Wohnlage (unmittelbare Stadtlage) von Hameln sucht eine(n) nette/n Mieter/in.

Die Wohnung ist renoviert und frisch weiß gestrichen und überzeugt durch ein angenehmes, helles Wohnambiente.

Diese sonnige, charmante Wohnung - mit Blick in den Garten und zum Klüturm bei gutem Wetter - befindet sich in einem sehr guten, gepflegten Zustand und besticht auch durch die großzügig und gut geschnittenen Räumlichkeiten (Wohnzimmer hat kaum Schrägen und Südlage), hier kann man sich sehr wohl und Zuhause fühlen...

Die Fenster sorgen für viel Tageslicht und unterstreichen den freundlichen Charakter.

Sie liegt in der zweiten Etage (DG) des sehr gepflegten, ruhigen

Drei Familien-Wohnhauses in privatem Besitz in dritter Generation.

Das Wohnhaus besticht durch die gute Bausubstanz und durch nur drei Wohneinheiten.

Das helle Treppenhaus mit Fenstern ist großzügig und sehr gut begehbar.

Im Spätsommer 2018 wurde die Außenfassade des Wohnhauses komplett neu gestrichen und die Fensterrahmen farblich abgesetzt. Jetzt erstrahlt die Fassade in einem ansprechenden Weiß - elegant abgesetzt in einem Grauton.

Die Altstadt / Innenstadt mit der Stadtgalerie von Hameln sowie der Wochenmarkt ist fußläufig in ca. 8-10 Minuten erreichbar.

Das Wohnhaus befindet sich in einer ruhigen, guten Wohngegend - kleine Anliegerstraße - und ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern sowie kleinen Wohnanlagen.

## Ausstattung

Das Bad ist modern gehalten und mit Fenster und Wanne sowie einem Alibert-Spiegelschrank ausgestattet.

Alle Steckdosen und Lichtschalter sind ausgetauscht. Die Fensterbänke und Heizungen wurden neu gestrichen.

In der gesamten Wohnung ist ein sehr hochwertiger Laminat (Holzoptik) mit hoher Abriebklasse verbaut, die Küche ist praktisch mit Fliesen ausgestattet und somit leicht zu reinigen.

Das schöne, sehr große Wohnzimmer (kaum Schrägen) ist sehr sonnig und gemütlich (typisch Dachgeschoß). Hier kann man sich sehr geborgen fühlen ...

Vorteil Gas-Etagen-Heizung:

Sie bezahlen nur Ihre tatsächlich verbrauchten Heizkosten, keine Umlage des Hauses wie z.B. bei einer Ölheizung. Sie können die Heiztherme nach Ihren Wünschen individuell einstellen (d.h. morgens und abends später heizen).

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Vollbad

## Sonstiges

Zur Wohnung gehört ein geräumiger, trockener Keller, mit Fenster, dieser ist neu gestrichen.

Die monatlichen Nebenkosten werden nach Personen berechnet und betragen € 100,-/Person/Monat. Die Nebenkostenabrechnung erfolgt jährlich.

Heizkosten (Gas) und Strom (Licht etc.) werden mit den Stadtwerken abgerechnet.

Parkplätze direkt vor der Haustür.

Wir wünschen uns für diese charmante, sonnige Nichtraucher-Wohnung einen langfristigen Mieter/in mit einem geregelten, festen Einkommen

und bitten um eine aussagefähige Bewerbung.

## **Lage**

Hameln (ca. 60.000 Einwohner) ist eine lebendige Kreisstadt, umgeben von viel Wald (Klüt) und Wasser (Weser) und bekannt durch den Rattenfänger und die jährlich stattfindenden Aufführungen der "Rattenfängerspiele" und diverse Events in Hameln.

Im Frühjahr und Sommer besuchen viele Touristen die Rattenfängerstadt.

Mit der Weser-Flotte kann man per Schiff einen gemütlichen Ausflug auf der Weser erleben.

Hameln als Kleinstadt besticht durch die historische, schöne Innenstadt mit Fußgängerzone, Cafés und Kneipen.

Spazierwege direkt neben der Weser laden zum Fahrradfahren, Joggen, Skaten oder ähnliche Freizeitaktivitäten ein. Auch zum Kanufahren und für einen Ausflug lädt die Weser ein....

Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindungen sowie Autobahn-Anbindungen ( A1 -Dortmund-Hannover) und Schnellstraßen und Anbindung zur Autobahn A2 (auch Verbindung zur A7).

Außerdem gibt es eine sehr gute S-Bahn-Verbindung vom Bahnhof Hameln nach Hannover-Hauptbahnhof und Richtung Bad Pyrmont nach Paderborn Hauptbahnhof mit diversen Umstiegsmöglichkeiten.

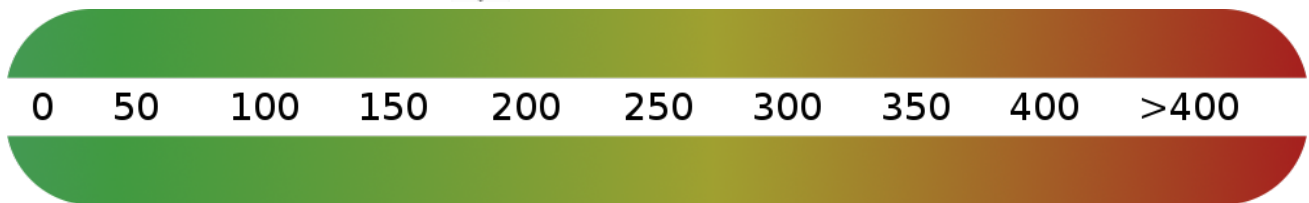
Fußläufig sind alle Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, das Rathaus, die Innenstadt und der Wochenmarkt sehr gut erreichbar, ebenso diverse Schulen, Kindergärten und die öffentlichen Verkehrsmittel.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	185,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Blick Straße aus der Küche

# Exposé - Galerie



Blick in den Flur

# Exposé - Galerie



Blick in den Flur



Wohnzimmer mit Fensterfronten

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



sonniges Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Blick aus dem Wohnzimmer



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Küche mit Fenster



Küche mit Blick zur Nibourstr



Küche mit Blick zum Flur

# Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und Fenster



Bad

# Exposé - Galerie



Blick in den Flur

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer zum Süden



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie

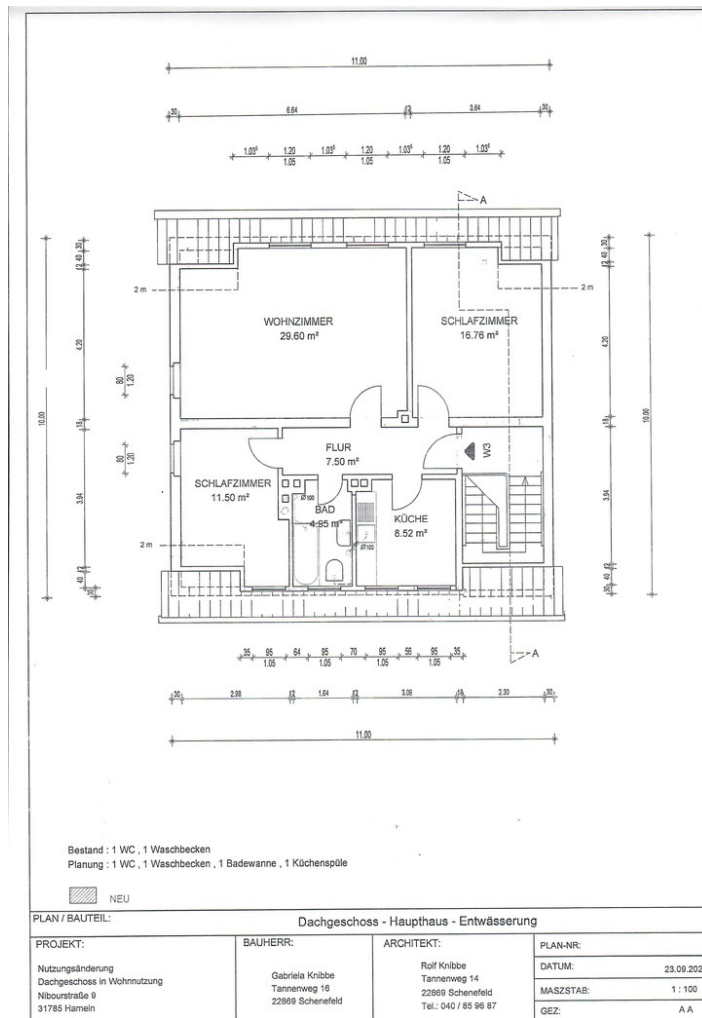


Arbeitszimmer



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Grundriss