

Exposé

Wohnung in Hameln

Barrierefreie & energieeffiziente KfW-40-Wohnung mit Stellplatz



Objekt-Nr. OM-460578

Wohnung

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Arber Aliaga

Königstraße 47
31785 Hameln
Niedersachsen
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	3.450 €
Etagen	1	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	92,48 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In zentraler und zugleich ruhiger Wohnlage von Hameln erwartet Sie diese hochwertige barrierefreie 3-Zimmer-Neubauwohnung in einem energieeffizienten KfW-40-Mehrfamilienhaus mit insgesamt 7 Wohneinheiten.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, moderne Ausstattung sowie eine große Terrasse mit Zugang zum eigenen Garten. Hier treffen zeitgemäßer Wohnkomfort, energieeffizientes Bauen und eine attraktive Lage aufeinander.

Die wichtigsten Eckdaten im Überblick:

Wohnfläche: ca. 92 m²

Zimmer: 3

Lage: 1. Obergeschoss

Große Balkon zur Südseite

Offener Wohn- und Essbereich

Barrierefreier Zugang

1 Kfz-Stellplatz vorhanden

Gäste-WC

Ausstattungsmerkmale:

KfW-40 Effizienzhaus

Luft-/Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaik

Hochwertige Dämmung für niedrige Energiekosten

Fußbodenheizung

Elektrische Außenrollläden

CAT.7-/Netzwerkverkabelung in jedem Raum

Großflächige Fliesen 120x120cm

Moderne Architektur mit Klinkerriemchen und hochwertiger Fassadengestaltung

Mietkonditionen:

Kaltmiete: 1.150,00 € / Monat

Stellplatz: 50,00 € / Monat

Nebenkosten inkl. Heizung: 160,00 € / Monat

Warmmiete gesamt: 1.360,00 € / Monat inkl. Stellplatz

Verfügbar ab: sofort

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die modernes, komfortables und energieeffizientes Wohnen in attraktiver Lage suchen.

Ausstattung

- Energieeffizienter KfW-40 Neubau

- massiv gebaut mit Wärmedämmverbundsystem
- Luft-Wärmepumpe mit PV-Anlage
- 3-fach-verglaste bodentiefe Kunststoff-Fenster mit elektr. Rollläden
- barrierefreier Zugang durch Lift
- Kfz-Stellplätze im Hof
- CAT.7 Netzwerkverkabelung in jedem Raum
- Tageslichtbad Bad mit Dusche & Wanne
- Fußbodenheizung in allen Räumen mit digitalen Thermostaten
- überdachte Terrasse mit eigenem eingezäunten Garten
- Video-Gegensprechanlage
- bezugsfertig: inkl. weißer Wände
- hochwertige Bodenbeläge; 120x120cm Fliesen & Vinyl in Holzoptik

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Vollbad

Sonstiges

Bewerbungsunterlagen benötigen wir von Ihnen:

- die letzten 3 Gehaltsnachweise
- aktuelle Schufa-Auskunft
- eine Selbstauskunft

Lage

Die Königstraße liegt zentral in der historischen Altstadt Hamelns und bietet kurze Wege zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und zahlreiche Fachgeschäfte sind bequem fußläufig erreichbar. Ergänzt wird die Nahversorgung durch Wochenmärkte und kleine Boutiquen, die das urbane Flair prägen.

Kitas & Schulen

Familien profitieren von einer hervorragenden Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur. Nur wenige Meter entfernt: die DRK-Kita Familienzentrum Südstadt und die Kita Altstadtmäuse. Die Schule Südstadt liegt ebenfalls in direkter Nachbarschaft. Weiterführende Schulen wie das Viktoria-Louise-Gymnasium, die Wilhelm-Raabe-Schule oder die Pestalozzi-Schule sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Berufsschulen und Gymnasien wie das Albert-Einstein-Gymnasium sind schnell angebunden.

Freizeit & Naherholung

Die Lage überzeugt durch Nähe zu attraktiven Erholungsflächen. Der Bürgergarten ist ideal für Spaziergänge, während die Weserpromenade zum Radfahren und Flanieren einlädt. Wanderfreunde genießen den Klüt mit Panoramablick oder den historischen Ohrbergpark. Naturliebhaber finden Ruhe an den Töneböns Teichen. Der Naturpark Weserbergland bietet vielseitige Outdoor-Aktivitäten – von Radwegen bis hin zu Kletter- und Rodelmöglichkeiten.

Kultur & Aktivitäten

Hamelns ist bekannt für seine Fachwerk-Altstadt und das Rattenfänger-Märchen. Historische Sehenswürdigkeiten, Museen, Theater und saisonale Veranstaltungen bereichern das kulturelle Leben. Hinzu kommen Schifffahrten auf der Weser, gemütliche Cafés und ein reges Gastronomieangebot.

Verkehrsanbindung

Die Lage punktet mit exzellenter Erreichbarkeit: Über B1, B83 und B217 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Hannover, Hildesheim, Paderborn und zur A2.

Der Bahnhof Hameln bietet direkte Anbindung an die S-Bahn-Linie 5 sowie die „Weser-Bahn“. So erreichen Pendler Hannover in ca. 45 Minuten. Zahlreiche Buslinien, inklusive Abend- und Freizeitverbindungen, sichern eine flexible Mobilität.

Fazit:

Die Königstraße 47 vereint urbanes Wohnen in charmanter Altstadtlage mit hoher Lebensqualität. Kurze Wege zu Einkauf, Bildung, Kultur und Natur sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung machen diesen Standort attraktiv für Familien, Berufspendler und Genießer.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	15,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



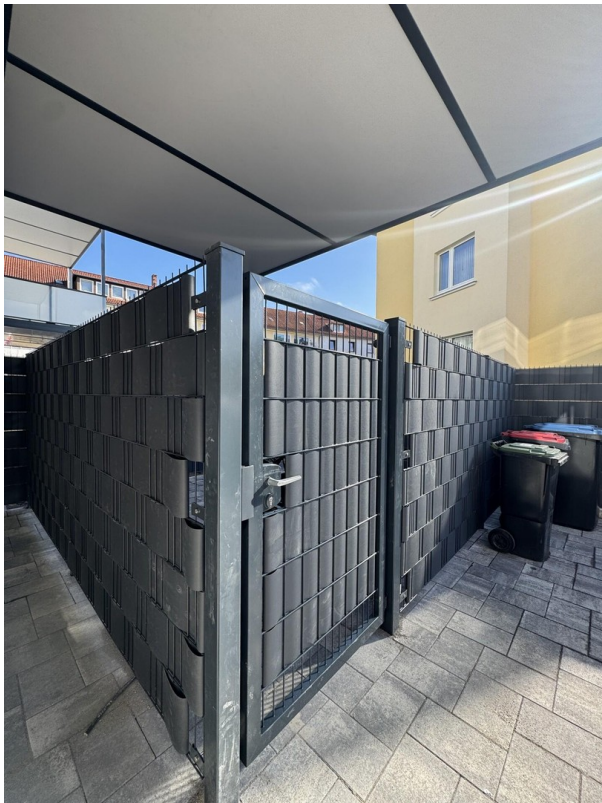
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



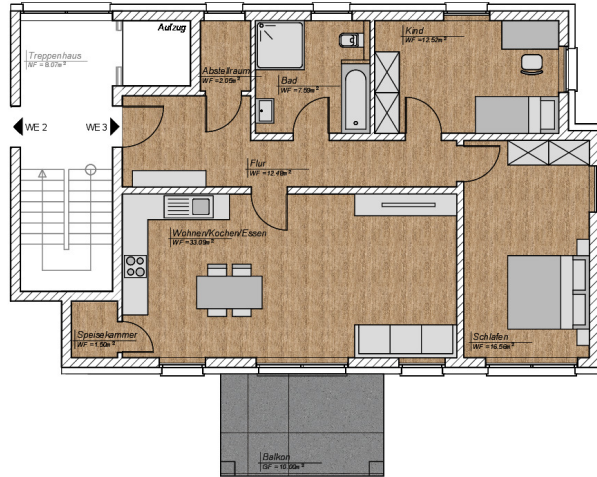
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



WE 3 (1.0G)

Flur	12,48 m ²
Abstellraum	2,05 m ²
Bad	7,59 m ²
Kind	12,52 m ²
Schlafen	16,56 m ²
Wohnen/Kochen/Essen	33,09 m ²
Speisekammer	1,50 m ²
Balkon (10,00 m ² / 2)	5,00 m ²
90,79 m²	