

Aerzen

# Solides Mehrfamilienhaus in bester Wohnlage Aerzen

Objektnummer: 24241006



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

**KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 318,65 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 13 • GRUNDSTÜCK: 869 m<sup>2</sup>**

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Auf einen Blick

Objektnummer	24241006	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 318,65 m <sup>2</sup>	Haustyp	Mehrfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Modernisierung / Sanierung	2021
Zimmer	13	Zustand der Immobilie	modernisiert
Schlafzimmer	9	Bauweise	Massiv
Badezimmer	4	Nutzfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Baujahr	1938	Ausstattung	Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	4 x Garage		

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	155.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	30.06.2025	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



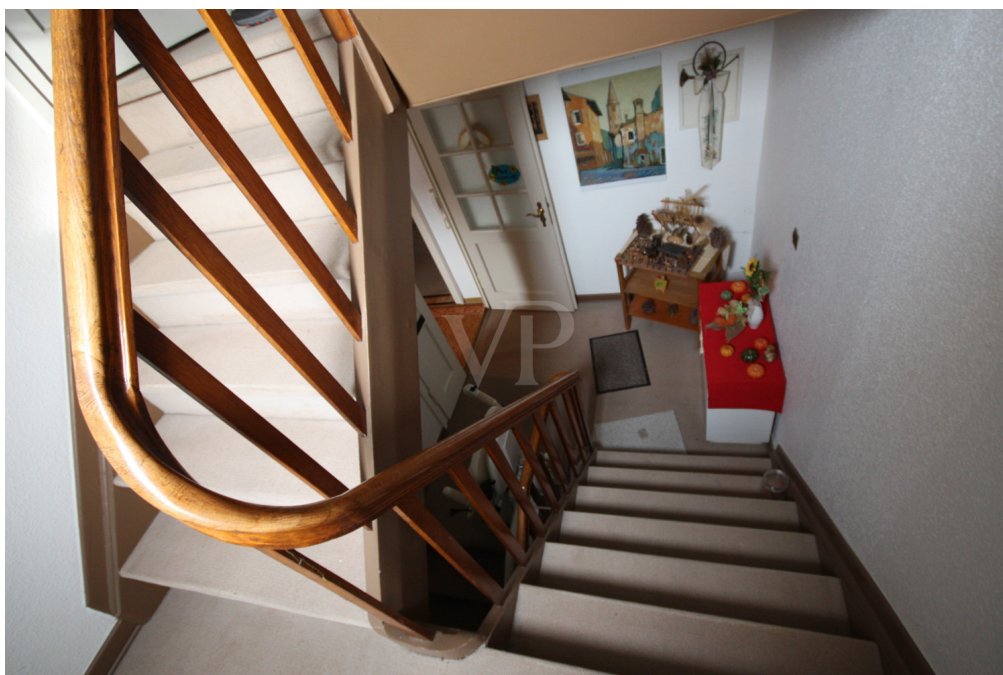
Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



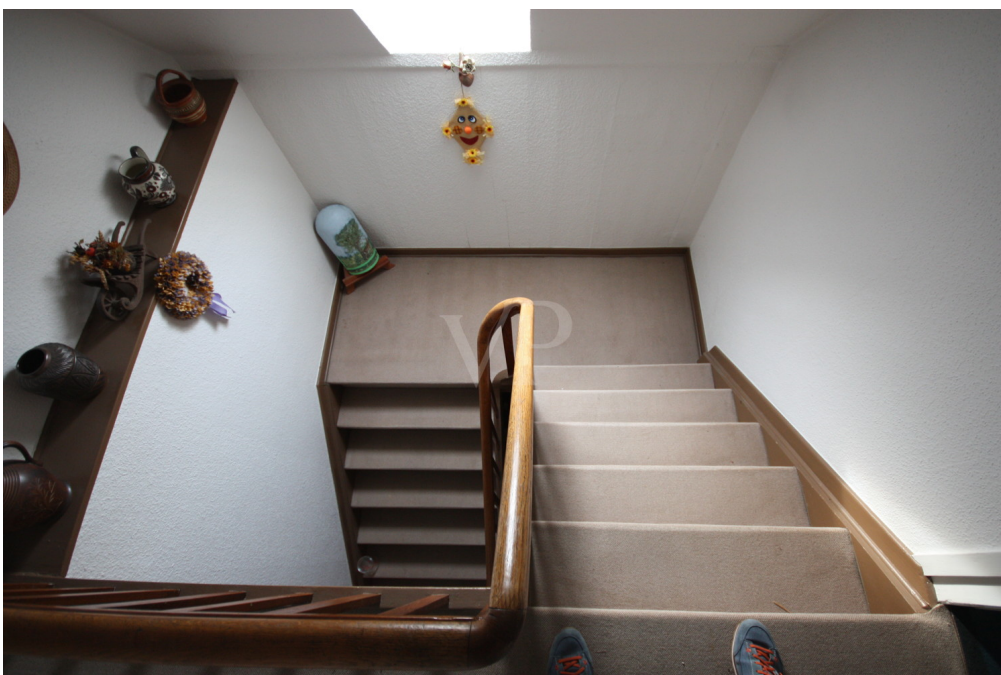
Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie





Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



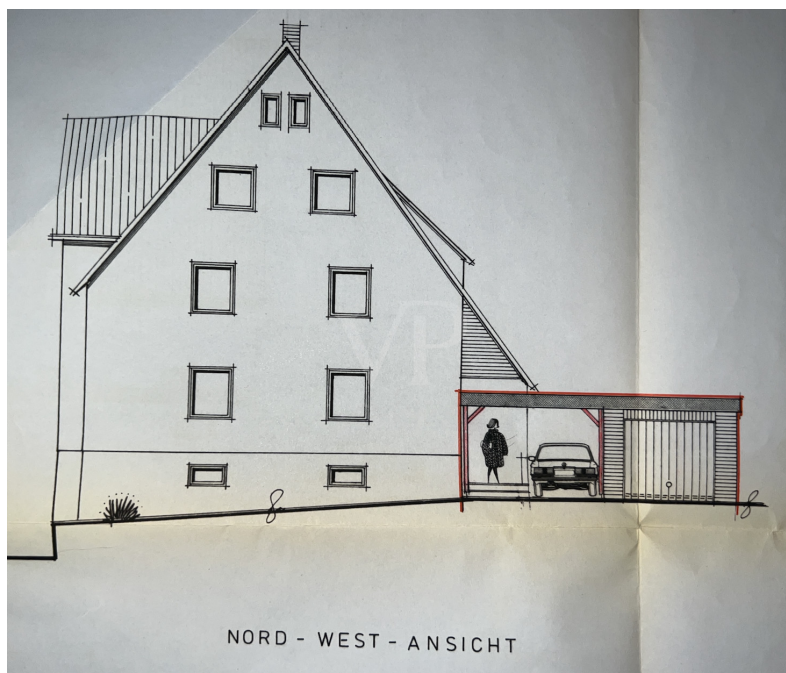
Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



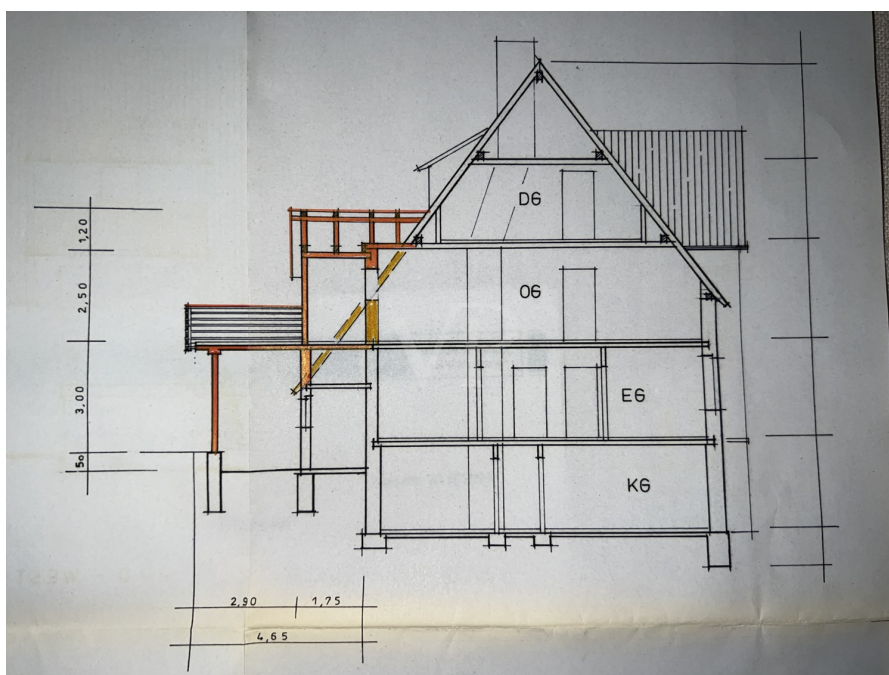
Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



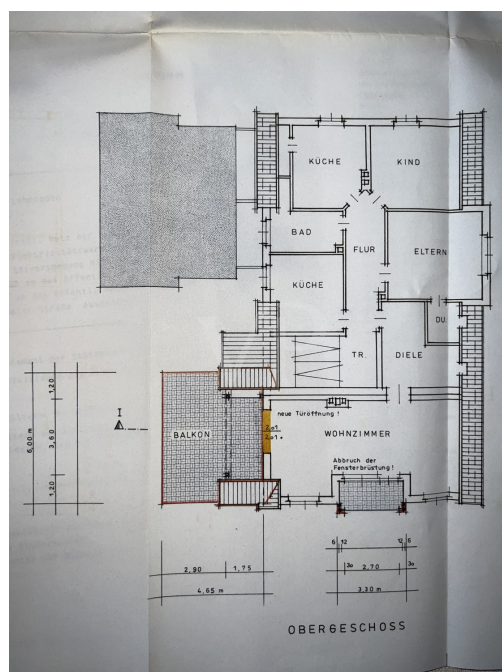
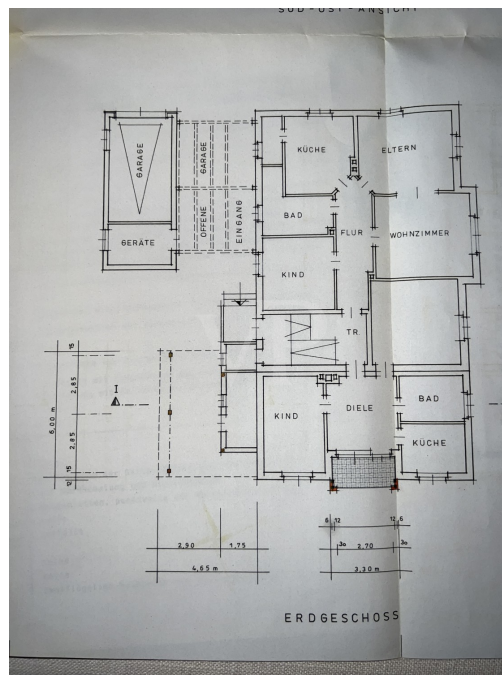
Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Die Immobilie



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Vierfamilienhaus im Ort Aerzen, im Landkreis Hameln – Bad Pyrmont. Diese Liegenschaft steht auf einem Eigentumsgrundstück von ca. 869m<sup>2</sup>, in einem ruhigen, gestandenen Wohngebiet. Im Jahr 1969 wurde am Süden des Gebäudes ein Anbau erstellt. Die freie Einzelgarage mitsamt Carport an der Westseite wurde im Jahre 1985 erbaut. Mit ca. 318,65m<sup>2</sup> bietet es Platz für vier Wohneinheiten. Hiervon sind zurzeit die beiden Wohneinheiten im Erdgeschoss vermietet. Im Erdgeschoss befindet sich zur rechten Seite eine Wohnung mit ca. 53m<sup>2</sup>. Zur linken Seite öffnet sich eine ca. 68,85m<sup>2</sup> große Wohnung. Im 1. Obergeschoss liegt die „Hauptwohnung“ mit ca. 121m<sup>2</sup> des ehemaligen Eigentümers. Diese ist solide renoviert, bietet einen offenen Kamin und großzügigen Süd-West-Balkon. Im 2. Obergeschoss findet eine bezugsfertige jedoch eventuell modernisierungsbedürftige ca. 75,80m<sup>2</sup> große Wohnung ihren Platz. Das darüber liegende Dachgeschoss ist nicht als Wohnfläche ausbaufähig und dient als Dachbodenstauraum. Es ist über eine Auszugsleiter im Treppenhaus für alle zugänglich. Der Eingangsbereich weist Treppenstufen auf. Im Inneren zu den einzelnen Etagen sind Treppen und jeweils ein kleiner Vorflur. Zusätzlich ist aktuell ein funktionsfähiger Treppenlift installiert, somit ist auch bewegungseingeschränktes Wohnen möglich. Im Treppenhaus sind zusätzlich zwei kleine Vorratskammern. Jeder Wohnung gehört ein separater Kellerraum. Zudem gibt es einen Gemeinschaftskeller als Wasch-/Trockenraum. Ferner beherbergt das Kellergeschoss drei separat zugängliche Garagen, wovon aktuell zwei außerhäusig vermietet sind. Eine weitere vermietete Einzelgarage steht auf der Hauseingangsseite, mitsamt einem soliden Carport zur Verfügung. In sämtlichen Wohneinheiten sollten Kalt- u. Warmwasserzähler montiert werden. Ebenso Wärmemengenzähler an den Heizkörpern. Das Haus steht bereit zur Selbstnutzung oder auch als zur Kapitalanlage in überschaubarer Größe. Die mögliche Gesamtmieteinnahme (4 Wohnung + 4 Garagen) beläuft sich auf kalkulierte 20.500,00 Euro per anno. Damit erzielen sie einen KPM-Faktor von 17. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass weder der Eigentümer, noch die Mieter persönlichen Anfragen möchten und somit bitten wir, die Privatsphäre zu akzeptieren. Bitte haben Sie ferner Verständnis, dass wir vor einer eventuellen Besichtigung die objektbezogene Finanzierungsbestätigung Ihrer Bank erhalten möchten.



Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Ausstattung und Details

Die Wohnungen im EG sind renoviert und bewohnt.

Die elektrische Anlage: Stand der 80iger Jahre. Personenschutzschalter sind eingebaut.

Die Gas-Zentralheizungsanlage (Viessmann Vitocrossal 300) inkl. Warmwasserspeicher (Viessmann Vitocell 100 Standspeicher) ist neuwertig aus dem Jahr 2021.

Die Versorgungsleitungen bestehen überwiegend aus Kupferrohr.

Die Türen und Fenster sind aus Mitte der 80iger Jahre bis in die 90iger modernisiert, teilweise aus Kunststoff und Holz.

Die sanitären Einrichtungen sind aus ca. 2010.

Im Keller und Nebengebäude sind Möglichkeiten für kleinere handwerkliche Tätigkeiten/Hobbyarbeiten.

Der Keller ist trocken und in einem guten Zustand.

Das gesamte Gebäude, sowie der Keller ist in Massivbauweise erstellt.

Die Raumhöhen in den verschiedenen Etagen liegen bei ca.2,50m.

Das Gebäude ist von außen teilweise mit Schiefer behangen, sowie mit Putz (Nord-/Ost/Süd-Seite) belegt der weiß gestrichen ist. Die Westseite ist mit einer beige Klinkervorsatzfassade ausgefertigt.

Im Garten befinden sich diverse Unterstell-/sitzmöglichkeiten, die in der warmen Jahreszeit für freizeitliche Zwecke genutzt werden können.

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Alles zum Standort

Der Flecken Aerzen liegt im Südniedersächsischem Landkreis Hameln-Pyrmont, unmittelbar an der Grenze zu Nordrhein-Westfalen. Die Kreisstadt Hameln ist etwas 10 km entfernt und Bad Pyrmont in ca. 7 km erreichbar. Von Westen nach Osten durchfließt die Humme die Ortschaft. Aerzen wurde erstmals urkundlich erwähnt im Jahre 1283. Domänenburg. Marienkirche (1643). Schloß Schwöbber (Weserrenaissance) 3 km, jetzt Zentrum eines Golfclubs. Rittergut Postholz im gleichnamigen Ortsteil, mit ehemaligem Wehrturm. Die gute, gewachsene Infrastruktur von Aerzen ist nicht zuletzt auf die gute Arbeitgeberstruktur zurückzuführen. Allen voran die AERZENER MASCHINENFABRIK, einer der drei weltweit führenden Anwendungsspezialisten in der Förderung und Verdichtung von Gasen mit energieeffizienten und ressourcenschonenden Produkten und Produktionsverfahren. Florierendes Vereinsleben: vom Reit über den Schwimmverein, bis zu Fußball, Tennis, Golf und erfolgreichem Rollschuhsport, hält der Ort 66 Vereine bereit...so kann jeder sportlichen Aktivität individuell gefolgt werden.

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 30.6.2025. Endenergieverbrauch beträgt 155.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1937. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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.

Objektnummer: 24241006 - 31855 Aerzen

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)