

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Hamm

### Handwerkerhaus auf großem Grundstück (provisionsfrei)



Objekt-Nr. OM-292037

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **198.000 €**

Ansprechpartner:  
Thomas Eusterwiemann  
Mobil: 0162 9399682

Mazatlanstraße 4  
59065 Hamm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1951	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	780,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	106,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	151,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine renovierungsbedürftige Doppelhaushälfte aus 1951. Das Gebäude ist aktuell vermietet und wurde in den letzten Jahren nur mäßig saniert.

Die Gas-Zentralheizung ist aus 2002 (Warmwasser-Kessel wurde 2022 erneuert) und muss sicherlich nicht kurzfristig erneuert werden (die Verbrauchswerte der letzten 3 Jahre sehen auch akzeptabel aus. Saniert werden müssen aber definitiv die Fenster (teils noch alte Holzfenster im OG, teils nicht mehr zeitgemäße Kunststofffenster im Erdgeschoss).

Ebenfalls müssen alle Badezimmer und Innenräume saniert werden. In allen Bereichen wurde in den letzten 20 Jahren keinerlei Instandhaltung/Renovierung vorgenommen. Die Badezimmer sind nicht mehr zeitgemäß und auch Malerarbeiten sind natürlich überall erforderlich.

Das Gebäude ist zudem seit über 10 Jahren an ein Ehepaar vermietet, welches somit eine 9 monatige Kündigungsfrist besitzt.

Das Gebäude kann somit erst ca. 1 Jahr nach dem Kauf (3 Monate, bis alle Eintragungen erfolgt sind und die Eigenbedarfskündigung ausgesprochen werden kann, plus die 9 Monate Kündigungsfrist) bezogen werden. Die Renovierung kann natürlich parallel in den 12 Monaten durchgeführt/angefangen werden.

Wenn Interesse an der Doppelhaushälfte besteht, muss man sich dieser 2 Dinge (mind. Renovierung von Fenstern/Innenräumen & 9 Monate Kündigungsfrist der Mieter) bewusst sein, bekommt dann aber ein Haus mit großem Grundstück in guter Lage in Hamm.

Das Angebot kommt direkt vom Eigentümer. Es ist somit keine Makler-Provision zu zahlen.

## Ausstattung

Die Gasheizung wurde 2002 erneuert und kann somit noch einige Jahre ohne Austausch betrieben werden. Fenster und Innenräume sind aber allesamt sanierungsbedürftig.

### **Fußboden:**

Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Thomas Eusterwiemann

Knapp 48

48336 Sassenberg

Steuernummer 346/5020/5571

## Lage

Das 780 m<sup>2</sup> große Grundstück, liegt in einem älterem (reinen) Wohngebiet, nahe des Zentrums von Hamm. Die Nachbarschaft besteht ebenfalls aus Doppelhäusern ähnlichen Baujahrs, mit ebenfalls großen Gärten (mit Pools, Gartenhütten und ähnlichem).

In Hamm als Großstadt und somit auch in unmittelbarer Nähe des Grundstücks, sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens, wie Ärzte, Apotheken, Lebensmittelläden, Gastronomie, Kino, Kindergärten, Schulen, Bus & Bahn natürlich bestens erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie

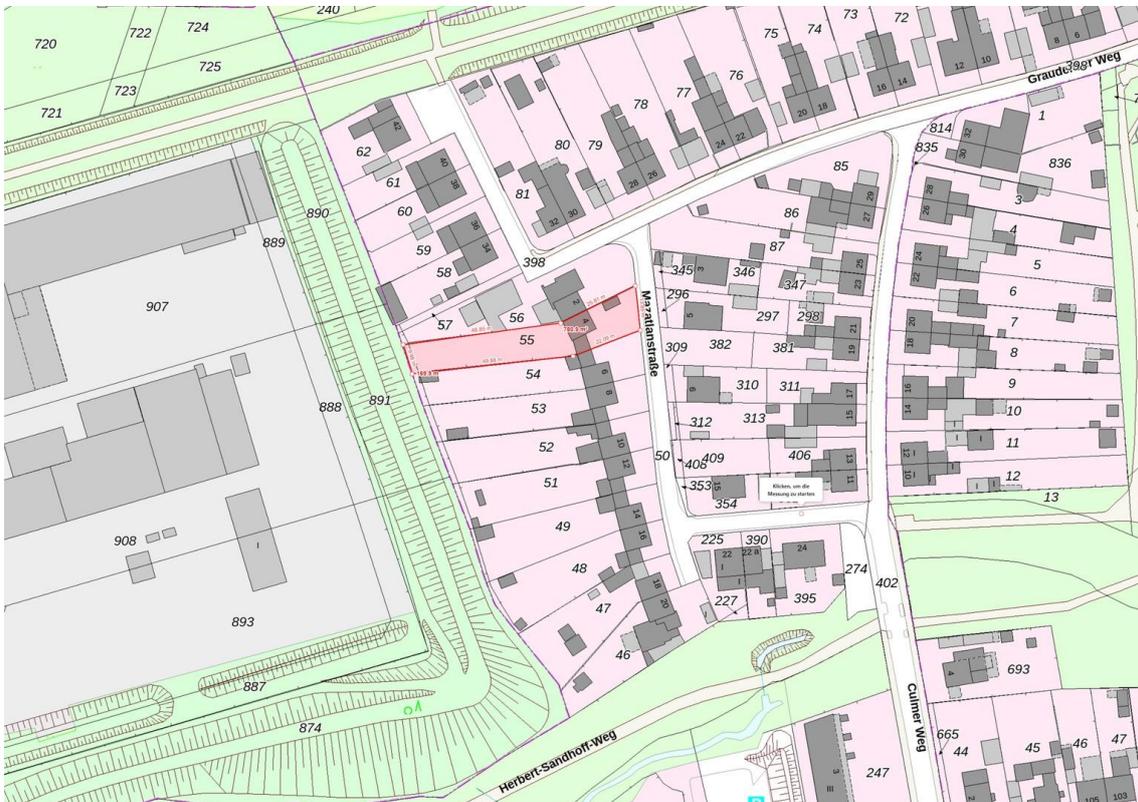


Haus mir Grenzen zum Nachbarn

# Exposé - Galerie



Nähere Aufnahme

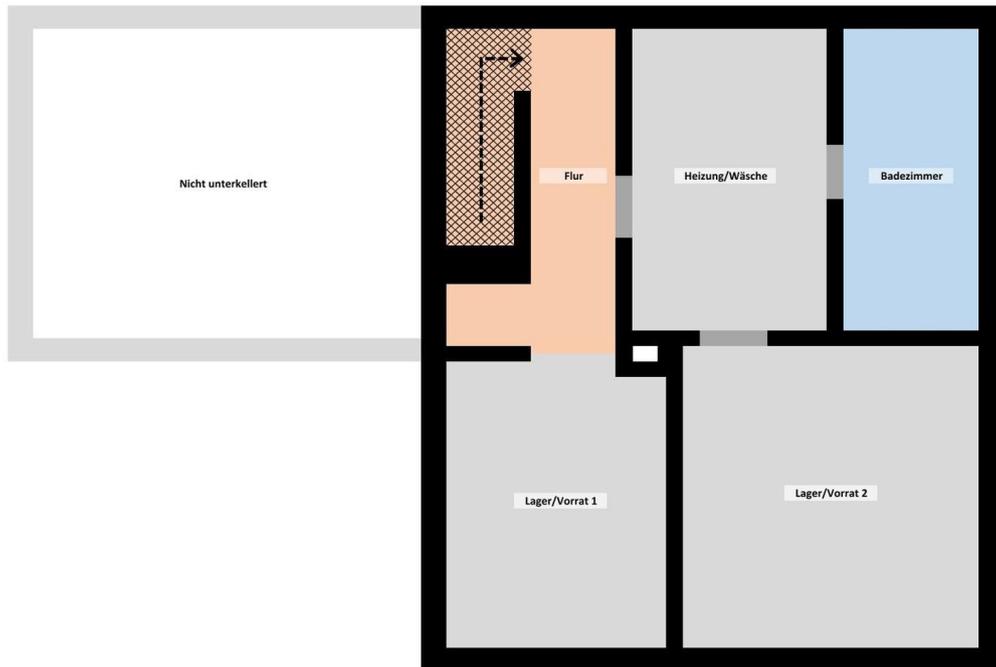


Lage des Grundstücks

# Exposé - Galerie

## Grundriss/ Kellergeschoss (Ist)

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm



Grundriss Keller

## Grundriss/ Erdgeschoss (Ist)

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm

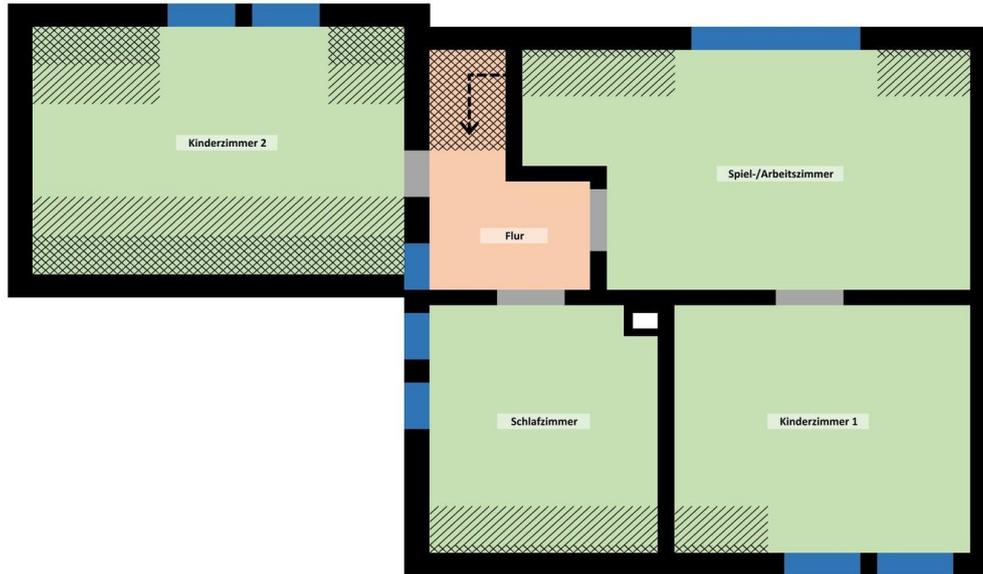


Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Galerie

## Grundriss/ Obergeschoss (Ist)

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm



## Grundriss Dachgeschoss

### Wohnflächenberechnung

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm

Gebäude, bzw. Geschoss	heutige Nutzung	norm. Länge	norm. Breite	(+/- Ecken) Grundfläche	Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	Flur	4,10 m	1,00 m	4,9 m <sup>2</sup>		4,9 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Heizung/Wäsche	3,90 m	2,30 m	8,7 m <sup>2</sup>		8,7 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Lager/Vorrat 1	3,70 m	2,60 m	9,6 m <sup>2</sup>		9,6 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Lager/Vorrat 2	3,90 m	3,50 m	14,8 m <sup>2</sup>		14,8 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Badezimmer	3,90 m	1,60 m	7,2 m <sup>2</sup>		7,2 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss gesamt</b>				<b>45,2 m<sup>2</sup></b>		<b>45,2 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss	Flur 1	4,00 m	1,50 m	6,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Flur 2	3,80 m	1,00 m	5,0 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Küche	4,00 m	2,60 m	10,1 m <sup>2</sup>	10,1 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Esszimmer	3,90 m	4,10 m	16,0 m <sup>2</sup>	16,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Wohnzimmer	3,90 m	3,50 m	14,1 m <sup>2</sup>	14,1 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Büro	3,00 m	2,00 m	6,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Badezimmer	2,00 m	1,90 m	4,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Gäste WC	1,10 m	0,90 m	1,0 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss gesamt</b>				<b>62,7 m<sup>2</sup></b>	<b>62,7 m<sup>2</sup></b>	
Obergeschoss	Flur	1,90 m	1,40 m	3,0 m <sup>2</sup>	2,4 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Spiel-/Arbeitszimmer	4,30 m	3,10 m	14,8 m <sup>2</sup>	13,8 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Schlafzimmer	3,20 m	2,70 m	8,5 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Kinderzimmer 1	3,20 m	3,50 m	11,2 m <sup>2</sup>	10,8 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Kinderzimmer 2	4,40 m	3,20 m	14,1 m <sup>2</sup>	9,0 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss gesamt</b>				<b>51,6 m<sup>2</sup></b>	<b>43,6 m<sup>2</sup></b>	
<b>Leibnizstraße 48 gesamt</b>				<b>159,5 m<sup>2</sup></b>	<b>106,2 m<sup>2</sup></b>	<b>45,2 m<sup>2</sup></b>

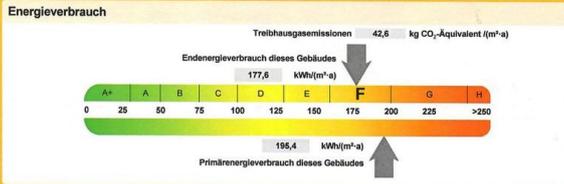
## Wohnflächen

# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 1. Oktober 2023

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: NW-2024-004974603 3



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 177,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	Zeitraum bis	Energieträger <sup>2</sup>	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.11.2020	31.10.2023	Erdgas LL	1,10	60991	8280	52311	1,25

weitere Einträge in Anlage



## Energieausweis

### BERECHNUNGSUNTERLAGEN

zur Ausstellung eines Energieausweises auf Basis des Energieverbrauchs gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG)

### Übersicht Eingabedaten

#### Objekt

Gebäudetyp: Einfamilienhaus  
 Straße: Mazatlanstraße 4  
 PLZ / Ort: 59065 Hamm  
 Gebäudeteil: Ganzes Gebäude  
 Nutzfläche: 138,00 m<sup>2</sup>  
 berechnet aus der Wohnfläche: 115,00 m<sup>2</sup>  
 Verhältnisfaktor: 1,20  
 Anzahl Wohneinheiten: 1

#### Energieverbrauch

Energieträger: Erdgas LL  
 Einheit: kWh Heizwert  
 Energieinhalt: 1,00 kWh / kWh H<sub>1</sub>

Abrechnungsbeginn	Abrechnungsende	Verbrauch kWh H <sub>1</sub>	Verbrauch kWh	Heizung kWh	%	Warmwasser kWh	%
01.11.2020	31.10.2021	22690	22690	19930	87,8	2760	12,2
01.11.2021	31.10.2022	19075	19075	16315	85,5	2760	14,5
01.11.2022	31.10.2023	18826	18826	16066	85,3	2760	14,7

#### Klimakorrektur

basierend auf ortsgenaue Klimadaten des Deutschen Wetterdienstes  
 Postleitzahl für Klimakorrekturdaten: 59065  
 Ort: Hamm

#### Leerstände

- keine -

### Ergebnisse

#### Energieverbrauchskenwert

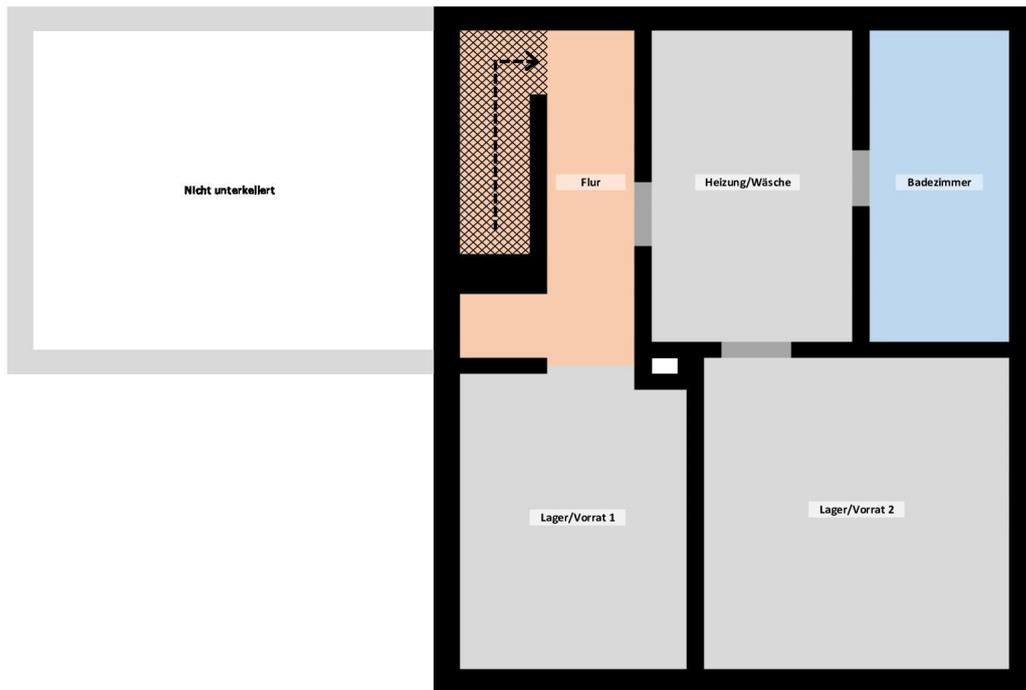
Abrechnungszeitraum: 01.11.2020 - 31.10.2023  
 Kennwert: 177,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

## Gasverbrauch je Jahr

# Exposé - Grundrisse

## Grundriss/ Kellergeschoss (Ist)

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss/ Erdgeschoss (Ist)

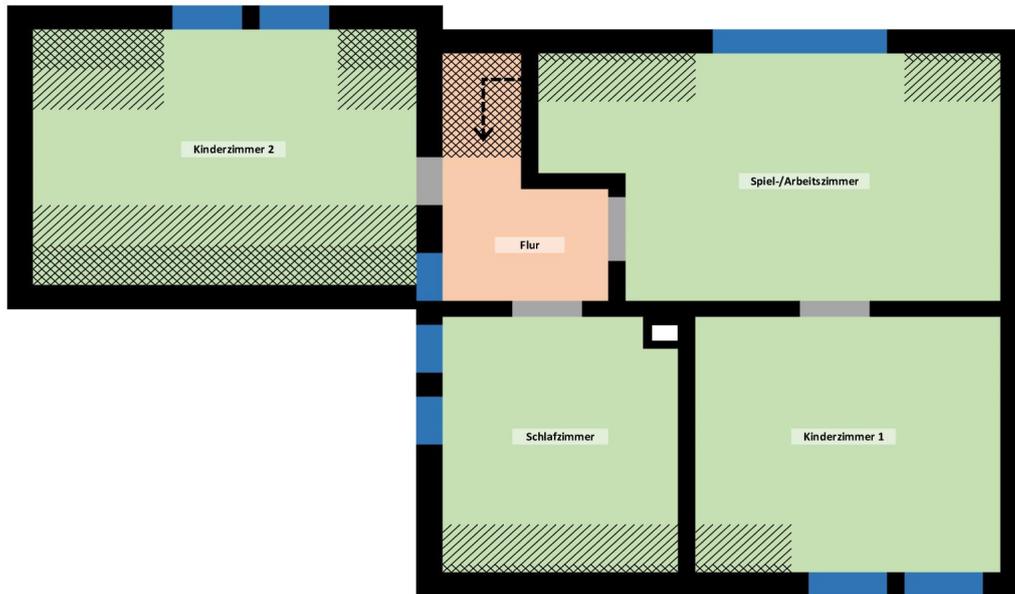
Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm



# Exposé - Grundrisse

## Grundriss/ Obergeschoss (Ist)

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm



# Exposé - Grundrisse

## Wohnflächenberechnung

Mazatlanstraße 4, 59065 Hamm

Gebäude, bzw. Geschoss	heutige Nutzung	norm. Länge	norm. Breite	(+/- Ecken) Grundfläche		
					Wohnfläche	Nutzfläche
Kellergeschoss	Flur	4,10 m	1,00 m	4,9 m <sup>2</sup>		4,9 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Heizung/Wäsche	3,90 m	2,30 m	8,7 m <sup>2</sup>		8,7 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Lager/Vorrat 1	3,70 m	2,60 m	9,6 m <sup>2</sup>		9,6 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Lager/Vorrat 2	3,90 m	3,50 m	14,8 m <sup>2</sup>		14,8 m <sup>2</sup>
Kellergeschoss	Badezimmer	3,90 m	1,60 m	7,2 m <sup>2</sup>		7,2 m <sup>2</sup>
<b>Kellergeschoss gesamt</b>				<b>45,2 m<sup>2</sup></b>		<b>45,2 m<sup>2</sup></b>
Erdgeschoss	Flur 1	4,00 m	1,50 m	6,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Flur 2	3,80 m	1,00 m	5,0 m <sup>2</sup>	5,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Küche	4,00 m	2,60 m	10,1 m <sup>2</sup>	10,1 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Esszimmer	3,90 m	4,10 m	16,0 m <sup>2</sup>	16,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Wohnzimmer	3,90 m	3,50 m	14,1 m <sup>2</sup>	14,1 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Büro	3,00 m	2,00 m	6,0 m <sup>2</sup>	6,0 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Badezimmer	2,00 m	1,90 m	4,5 m <sup>2</sup>	4,5 m <sup>2</sup>	
Erdgeschoss	Gäste WC	1,10 m	0,90 m	1,0 m <sup>2</sup>	1,0 m <sup>2</sup>	
<b>Erdgeschoss gesamt</b>				<b>62,7 m<sup>2</sup></b>	<b>62,7 m<sup>2</sup></b>	
Obergeschoss	Flur	1,90 m	1,40 m	3,0 m <sup>2</sup>	2,4 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Spiel-Arbeitszimmer	4,30 m	3,10 m	14,8 m <sup>2</sup>	13,8 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Schlafzimmer	3,20 m	2,70 m	8,5 m <sup>2</sup>	7,5 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Kinderzimmer 1	3,20 m	3,50 m	11,2 m <sup>2</sup>	10,8 m <sup>2</sup>	
Obergeschoss	Kinderzimmer 2	4,40 m	3,20 m	14,1 m <sup>2</sup>	9,0 m <sup>2</sup>	
<b>Obergeschoss gesamt</b>				<b>51,6 m<sup>2</sup></b>	<b>43,6 m<sup>2</sup></b>	
<b>Leibnizstraße 48 gesamt</b>				<b>159,5 m<sup>2</sup></b>	<b>106,2 m<sup>2</sup></b>	<b>45,2 m<sup>2</sup></b>