

# Exposé

## Einfamilienhaus in Hamm

### Gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage von Hamm-Wiescherhöfen



Objekt-Nr. OM-429198

#### Einfamilienhaus

Verkauf: **498.000 €**

Ansprechpartner:  
Peter Breitenbach

59077 Hamm  
Nordrhein-Westfalen  
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	761,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	216,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

EXPOSÉ: Gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage von Hamm-Wiescherhöfen

### 1. Eckdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: 761 m<sup>2</sup> (Eigentumsgrundstück)
- Wohnfläche: ca. 125 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche (insg.): ca. 216 m<sup>2</sup> (inkl. Keller & Garage)
- Baujahr: 1980
- Zustand: Sehr gepflegt, energetisch modernisiert
- Energieeffizienz: Klasse C (93,1 kWh/m<sup>2</sup>a)
- Kaufpreis: 498.000 €

### 2. Flächen- & Raumaufteilung

Das Objekt besticht durch eine klare Trennung zwischen Wohnen, Schlafen und Nutzbereichen:

Wohnfläche (ca. 125 m<sup>2</sup>):

- Erdgeschoss: Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten. Ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, Küche, Badezimmer mit WC (begehbarer Dusche und Bidet) und einladende Diele.
- Dachgeschoss:
- Studio/Zimmer plus zwei Zimmer und Badezimmer mit Badewanne und Duschkabine.

Nutzfläche & Besonderheiten:

- Vollunterkellerung: Das Haus ist komplett unterkellert. Neben den klassischen Vorrats- und Heizungsräumen bietet der Keller zusätzliche Highlights wie eine eingerichtete Kellerbar mit Theke und Hochstühlen, Kamin, ein ausgebautes Gästezimmer und ein Badezimmer mit WC und Duschkabine.
- Garage: Eine massiv errichtete Garage befindet sich direkt am Haus ; mit Automatiktor, Werkstatt- Grube ca 9 Meter lang.
- Hinter der Garage befindet sich ein Raum für Gartenwerkzeug und Fahrräder.

Zusätzliche gibt es einen extra Schuppen für Brennholz und Equipment.

- Grundstück: Mit 761 m<sup>2</sup> bietet das Grundstück eine seltene Größe im Stadtgebiet. Der Garten ist uneinsehbar und bietet viel Platz für Freizeit und Erholung.

### 3. Energetische Highlights

Dieses Haus (Baujahr 1980/81) wurde energetisch hervorragend instand gehalten:

- Energieklasse C: Ein Spitzenwert für Immobilien dieses Baujahres.
- Heizung: Moderner Gas-Wärmeerzeuger.
- Fenster: Hochwertige Holzfenster mit Isolierverglasung und Rollläden.

### 4. Lagebeschreibung

Das Objekt liegt in der begehrten Virchowstraße im Klinikviertel von Hamm. Diese Lage zeichnet sich durch eine exzellente Infrastruktur aus:

- Fußläufige Entfernung zum Evangelischen Krankenhaus (EVK) und dem Kurpark.
- Ruhiges, grünes Wohnumfeld bei gleichzeitiger Zentrumsnähe.
- Beste Anbindungen an Schulen, Kindergärten und das öffentliche Verkehrsnetz.

## 5. Fazit des Experten

Eine Immobilie in dieser Lage mit einem derart großen Grundstück und einer bereits optimierten Energiebilanz ist auf dem Hammer Markt selten zu finden. Durch die effiziente Raumaufteilung und den ausgebauten Keller bietet das Haus deutlich mehr Platzreserven, als die reine Wohnfläche vermuten lässt.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin, Barrierefrei

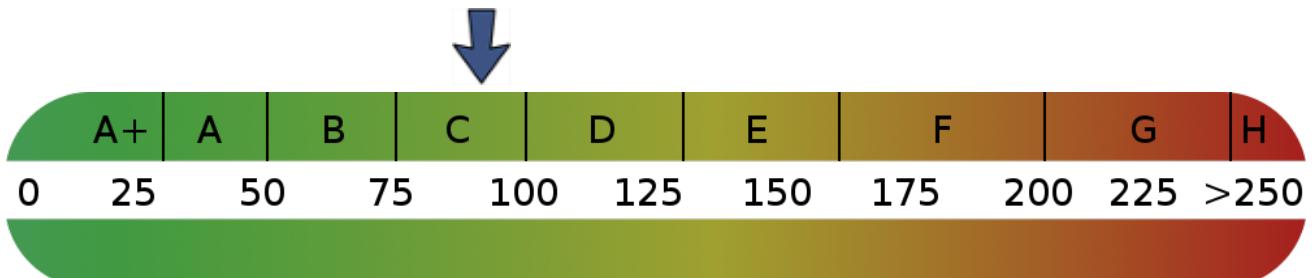
## Lage

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	93,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

