

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 m²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	125,00 m²	Garagen	1
Nutzfläche	216,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

EXPOSÉ: Gepflegtes Einfamilienhaus in Bestlage von Hamm-Wiescherhöfen

1. Eckdaten im Überblick

- Grundstücksfläche: 761 m² (Eigentumsgrundstück)
- Wohnfläche: ca. 125 m²
- Nutzfläche (insg.): ca. 216 m² (inkl. Keller & Garage)
- Baujahr: 1980
- Zustand: Sehr gepflegt, energetisch modernisiert
- Energieeffizienz: Klasse C (93,1 kWh/m²a)
- Kaufpreis: 498.000 €

2. Flächen- & Raumaufteilung

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

Wohnfläche (ca. 125 m²):

- Erdgeschoss: Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnbereich mit Zugang zur Terasse und Garten. Ein Schlafzimmer, ein Esszimmer, Küche, Badezimmer mit WC (begehbare 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 Automatiktür, 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 m² 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 der (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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

